

Informe de Resultados

Enero-Junio 2024



Nota legal



Información legal

La información contenida en este Informe Gestión correspondiente al primer semestre del ejercicio 2024 (enero-junio 2024) ha sido elaborado por Libertas 7, S.A. (en adelante, Libertas 7) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

El Informe de Gestión contiene la revisión de la gestión de la actividad y resultados de la compañía durante el primer semestre de 2024, así como su comparación con el mismo periodo de 2023. Ha sido formulado por el Consejo de Administración el 25 de julio de 2024 siguiendo las recomendaciones de la Guía para la Elaboración del Informe de Gestión de las Entidades Cotizadas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Este informe contiene, además, entre otra información, la relativa al modelo de negocio, la gestión de riesgos y los hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre.

Información prospectiva

El Informe de Gestión incluye información y manifestaciones relativas a previsiones futuras sobre Libertas 7 que no constituyen hechos históricos, estando basadas en asunciones que se consideran razonables, y están sometidas a riesgos e incertidumbres, muchos de los cuales son difíciles de prever y están, de manera general, fuera del control de Libertas 7. De este modo, se advierte a accionistas e inversores de que estos riesgos podrían provocar que los resultados y desarrollos reales difieran de los inicialmente previstos en la información y proyecciones futuras.

Con excepción de la información financiera referida, cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

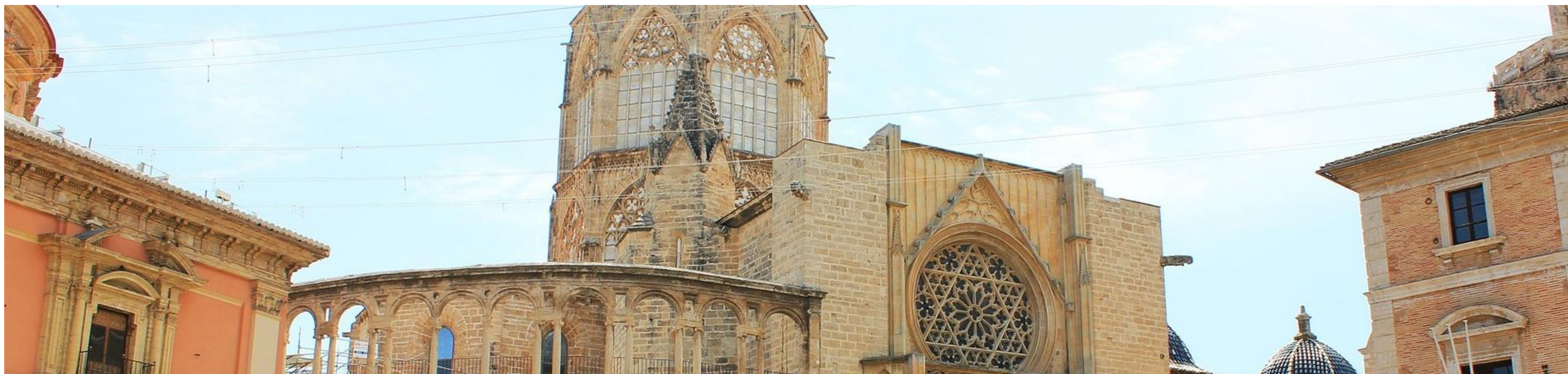
Este documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión en su normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.



ÍNDICE

Informe de Resultados Enero-Junio 2024

1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo
2. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio
3. Coyuntura macroeconómica
4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2024
 - Resultados económico-financieros
 - Gestión del capital y financiación
 - Generación de Cash Flow e inversiones
6. Gestión de riesgos
7. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre
8. Evolución previsible de los negocios
9. Adquisición y enajenación de acciones propias
10. Libertas 7 en Bolsa
11. Glosario
12. Contacto
13. Anexos



1 | Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo



1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

Los resultados del primer semestre de 2024 han estado en línea con lo previsto, no siendo significativos respecto a los que la compañía alcanzará para el conjunto del ejercicio 2024 debido a tres factores:

- ▶ Aplazamiento de escrituraciones de dos edificios que serán reportados en 2025.
- ▶ Estacionalidad estructural de los ingresos de turismo, concentrados principalmente en el tercer trimestre.
- ▶ Aplazamiento en las ventas de algunas participadas de las gestoras de capital privado a la segunda mitad del presente ejercicio. ■■■

- Área Inmobiliaria:**
- ▶ Seis proyectos en curso para con un total de 62,58 millones de euros de volumen de stock de los que cuenta con un volumen de preventas de 21,28 millones de euros.
 - ▶ Dos solares en cartera para desarrollar nuevas promociones en Puerto de Sagunto y Peñíscola.
 - ▶ Diversificación del área inmobiliaria con la incorporación de dos nuevas promociones de terceros para comercializar.
- Área Turística:**
- ▶ Ingresos por valor de 1,4 millones de euros que mejoran en un +15% los conseguidos en el primer semestre de 2023.
 - ▶ La ocupación media crece un 12% hasta el 55% y el Revpar llega a los 60 €, lo que supone suponen un crecimiento del 11,45% sobre el primer semestre de 2023.
 - ▶ Sea You Hotels, incrementa un 11% su facturación y reservas (pick up) para el ejercicio 2024.
- Área de Inversiones:**
- ▶ Valor de mercado de la cartera total de 59,2 millones de euros con rentabilidad del conjunto de la cartera del 4,4%.
 - ▶ La Inversión Neta (compras-ventas del periodo), crece en 480 mil euros.
 - ▶ Retornos inversiones de Capital Privado por valor de 668 mil euros.
 - ▶ Resultado de explotación Proforma de 1,5 millones de euros.

Cifras expresadas en miles de euros

Magnitudes financieras	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	2.681	9.683	(72,3%)
EBITDA	385	1.898	(79,7%)
Resultado de Explotación (EBIT)	353	1.840	(80,8%)
Resultado Neto	(473)	909	c.s.
Deuda Financiera Neta ¹	31.401	30.455	3,1%

1. Los datos de Deuda Financiera Neta se refieren a 30-06-2024 y 31-12-2023

Indicadores financieros	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	Var. p.p.
% Margen EBITDA	14,4%	19,6%	14,2
% Margen EBIT	13,2%	19,0%	13,0
Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM ¹	10,1	7,5	2,6
% Deuda financiera neta / Recursos Propios	32,9%	31,9%	0,0

1. Los datos de Deuda Financiera Neta y los Recursos Propios se refieren a 30-06-2024 y 31-12-2023.



2 | Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio



2. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Libertas 7, constituida en Valencia en el año 1946, es en la actualidad la cabecera de un grupo de sociedades fruto de un proceso de concentración de las compañías **Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. (FICSA)**, **Playa de Alboraya, S.A. (Saplaya)** y **Valenciana de Negocios, S.A.**

En este sentido, el Grupo Libertas 7 está estructurado en tres áreas de negocio:



2. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Área Inmobiliaria

La actividad desarrollada por el Área Inmobiliaria se centra en la promoción residencial, y la gestión de inmuebles para arrendamientos.

La promoción inmobiliaria, bajo la reconocida marca [FICSA](#), se rige por las siguientes premisas básicas:

- ▶ Promoción de viviendas de primera y segunda residencia.
- ▶ Sobre suelos finalistas.
- ▶ Dirigida a clientes de nivel adquisitivo medio y medio-alto.
- ▶ En el ámbito de actuación de la Comunidad Valenciana.

El propósito del área es promover bienes de primera necesidad, con una adecuada relación calidad-precio, dirigidos a una amplia capa de población. La gestión de esta actividad se puede calificar como prudente, en relación con los estándares del sector. Así, no ha sido política de la compañía acumular suelos o adquirir terrenos con el fin de transformarlos. Igualmente, es objetivo del área generar marca FICSA, a través de las ubicaciones de los solares y el diseño y acabado de las viviendas, así como de la “experiencia FICSA”, es decir el acompañamiento permanente de los clientes. Todo ello con el propósito de generar rentabilidad y recursos reinvertibles y repartibles.

En cuanto a la división de Arrendamientos urbanos: consiste en la gestión de locales comerciales y oficinas en la ciudad de Valencia. Los objetivos de dicha división son la puesta en valor del patrimonio del Grupo, así como la generación de ingresos recurrentes y plusvalías.



▶ **Residencial Idalia Nature**
San Antonio de Benagéber

2. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Área Turística

Comprende la explotación del complejo [Sea You Apartamentos Port Saplaya](#) y del [Sea You Hotel Port Valencia](#).

Sea You Apartamentos Port Saplaya consta de tres edificios, propiedad de Libertas 7, en primera línea de playa, en la urbanización Port Saplaya que se ubica a escasos cuatro kilómetros del centro de Valencia. La actividad está relacionada fundamentalmente con el turismo de familias, doméstico o extranjero, que accede al establecimiento directamente, mediante intermediarios especializados o a través de internet.

Desde julio de 2018, Grupo Libertas 7 gestiona Sea You Hotel Port Valencia, ubicado en Valencia a escasos metros de la Marina y del puerto histórico de la ciudad, cercano a la playa de las Arenas y a la Ciutat de les Arts i les Ciències. La actividad se dirige a la captación de viajeros de negocio y de ocio a través de los mismos canales que en el caso de los Apartamentos.

Los objetivos principales del Área Turística consisten en dar un buen servicio a nuestros huéspedes, mejorar la rentabilidad del negocio sin perder la calidad, mantener el nivel de reinversión para mejorar las instalaciones y transformar digitalmente la actividad para facilitar la reserva y mejorar la experiencia del cliente.



► Sea You Hotel
Valencia

2. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Área de Inversiones

Los principios rectores de la actividad de inversión del Grupo son los siguientes:

- Diversificación y equilibrio.
- Inversiones a medio/largo plazo.
- Inversión en renta variable y capital privado.
- Inversiones basadas en criterios fundamentales: las decisiones de inversión se apoyan en el análisis de la evolución pasada y la confección de previsiones sobre las variables fundamentales de las compañías: balance, cuenta de resultados, estados de liquidez, decisiones de inversión, etc.
- Búsqueda de compañías cuyo valor se halle oculto y cuyo precio, por tanto, se vea penalizado por los mercados.
- Inversiones concentradas en compañías sitas en Europa occidental y Norte América.

El análisis y selección de inversiones, que se realiza por el equipo de analistas del Grupo, se apoya en una constante puesta al día, no sólo de la información de las empresas en las que se mantiene inversión, sino también de la evolución de los sectores principales y de la economía mundial, europea y española.

La actividad del Área de Inversiones se distribuye en dos ámbitos de actuación:

- Bolsa: se trata de inversiones directas en renta variable, en mercados regulados, con liquidez diaria y con horizonte de medio y largo plazo. Aportan una mayor diversificación de activos y proporcionan liquidez y rentabilidad a través del cobro de dividendos y de la rotación de la cartera.
- Capital Privado: son inversiones de largo plazo en las que se pretende, con nuestro apoyo estratégico y financiero, acompañar a los gestores y obtener plusvalías con su venta. La inversión se realiza directamente en empresas dedicadas al sector agroalimentario en sentido amplio- proyecto Amaltheia- o indirectamente a través de la participación en diversos fondos de inversión.



3 | Coyuntura macroeconómica



► Torres de Serrano
Valencia

3. Coyuntura macroeconómica

La zona euro registró una ligera recuperación, con un crecimiento del PIB del 0,3% respecto al trimestre anterior. Los indicadores apuntan a una continuación de dicha tendencia en el segundo semestre del año, gracias al crecimiento de los salarios reales y al aumento de la demanda externa a medida que la economía global se reactiva.

Unido a esta reactivación del crecimiento, la inflación sigue dando pasos positivos hacia la contención, ralentizándose en junio hasta el 2,5% (tasa subyacente del 2,9%). El BCE de manera histórica, se adelantó a la decisión de la FED de bajar tipos (25 pb), iniciando el recorte de los mismos en junio. Así, el tipo de interés de las operaciones principales de financiación y los tipos de interés de la facilidad marginal de crédito y de la facilidad de depósito se redujeron al 4,25%, 4,50% y 3,75% respectivamente.

Se espera que el BCE mantenga su ciclo de relajación iniciado en junio en los próximos trimestres, si bien no se espera una mejora de la inflación (se estima en el 2,5% en 2024), debido al aumento del crecimiento salarial, las tensiones geopolíticas y el efecto base.

Por su parte, la economía de EE.UU. comenzó el año con un crecimiento moderado, del 1,3% anualizado, tras la rebaja de 3 décimas (desde el 1,6% inicial previsto) llevada a cabo. En los meses siguientes ha seguido mostrando fortaleza, y se espera que el crecimiento en el segundo trimestre haya sido del 3%, rondando las estimaciones para el conjunto del año en el 2,5%. Este incremento ha ido acompañado de un mayor control de la inflación, que se situó en el 3% al cierre de junio, 3 décimas inferior a la del mes anterior.

A pesar de los positivos resultados en la lucha contra la inflación de los últimos meses, la Reserva Federal aún no ha conseguido reducirla por

debajo de la marca del 3%, hito que se espera alcance en el segundo semestre del año. En consecuencia, la FED no ha iniciado el proceso de recortes de tipos, manteniéndolos estables en su decisión de junio, en el rango del 5,25% y 5,5%. No obstante, sí se produjo un cambio de expectativas y discurso allanando el camino hacia bajadas de tipos en el segundo semestre, descontado el mercado con alta probabilidad que éstas se inicien en septiembre.

Esta mejora de la percepción (crecimiento con caída de la inflación y bajada de tipos inminente) han reforzado el escenario de soft landing, lo que, unido a la sólida temporada de beneficios empresariales, han permitido a los mercados alcanzar nuevos máximos históricos de manera continuada (solamente en junio S&P 500 +3,6% y Nasdaq +6%), si bien el impulso se ha concentrado en unos pocos valores, ligados a la IA en general y a los denominados 7 Magníficos en particular.

% crecimiento iter anual del PIB Real	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Estados Unidos	(2,80)	5,90	2,10	2,30	2,60	1,80
Eurozona	(6,10)	5,60	3,30	0,50	0,70	1,50
España	(11,20)	6,40	5,80	2,50	1,80	2,00

Inflación	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Estados Unidos	1,57	7,40	6,63	4,17	2,60	2,10
Eurozona	(0,27)	4,96	9,20	5,40	2,30	2,20
España	(0,57)	6,57	5,48	3,40	3,00	2,30

Fuente: Comisión Europea y OCDE

3. Coyuntura macroeconómica



Área Inmobiliaria

Las previsiones iniciales para 2024 en cuanto a precios y transacciones en el mercado residencial eran de moderada continuidad alcista para un primer semestre y con mayor optimismo para el segundo, impulsados por las previsibles rebajas de tipos de interés, los buenos datos de empleo y las mejoras salariales.

A la fecha del informe, los datos reflejan un crecimiento moderado en precios (3,2% interanual; 0,5 mensual; Tinsa IMIE) y un número de transacciones de viviendas en línea con 2023, +0,6% (INE, datos hasta abril 2024).

El mercado residencial sigue tensionado por la escasa oferta de obra nueva y la fuerte demanda existente. Dicha tensión es mucho más acusada en focos turísticos como son las grandes capitales, las islas y la costa mediterránea, ubicaciones en las que las subidas de precios han sido superiores.

En la Comunidad Valenciana el crecimiento de precios interanual es del 6,7%. En la ciudad de Valencia la referencia es del 8,6% interanual, más del doble de la media española, y un 1,2% trimestral, según datos Tinsa IMIE.

Un desequilibrio creciente de oferta demanda, marcado por una oferta escasa o inexistente de obra nueva difícil de ampliar en el corto plazo y una demanda creciente impulsada por los buenos datos de empleo y el gran atractivo de Valencia para españoles y extranjeros.



Área Turística

A tenor de lo publicado en el último informe de Balance empresarial del segundo trimestre de 2024 y perspectivas turísticas de Exceltur, el sector mantiene un notable dinamismo en el segundo trimestre 2024 dentro de una normalización de los ritmos de crecimiento. El PIB turístico alcanza un crecimiento real del +7,4% en el segundo trimestre del año. La demanda extranjera se constituye en el principal impulsor de la actividad turística en España, destaca el mejor desempeño de gasto +19,5% de gasto (marzo a mayo interanual) respecto al aumento de afluencia +12,8%.

En cuanto a la Comunidad Valenciana, el turismo urbano registra un fuerte incremento del Revpar de +9,5%, destacando el significativo crecimiento de la ciudad de Valencia, +10,3% en el segundo trimestre.

La desestacionalización del turismo avanza, así, en los meses de invierno se registra unos niveles de ocupación más elevados lo que ha permitido incrementar precios e ingresos hoteleros.

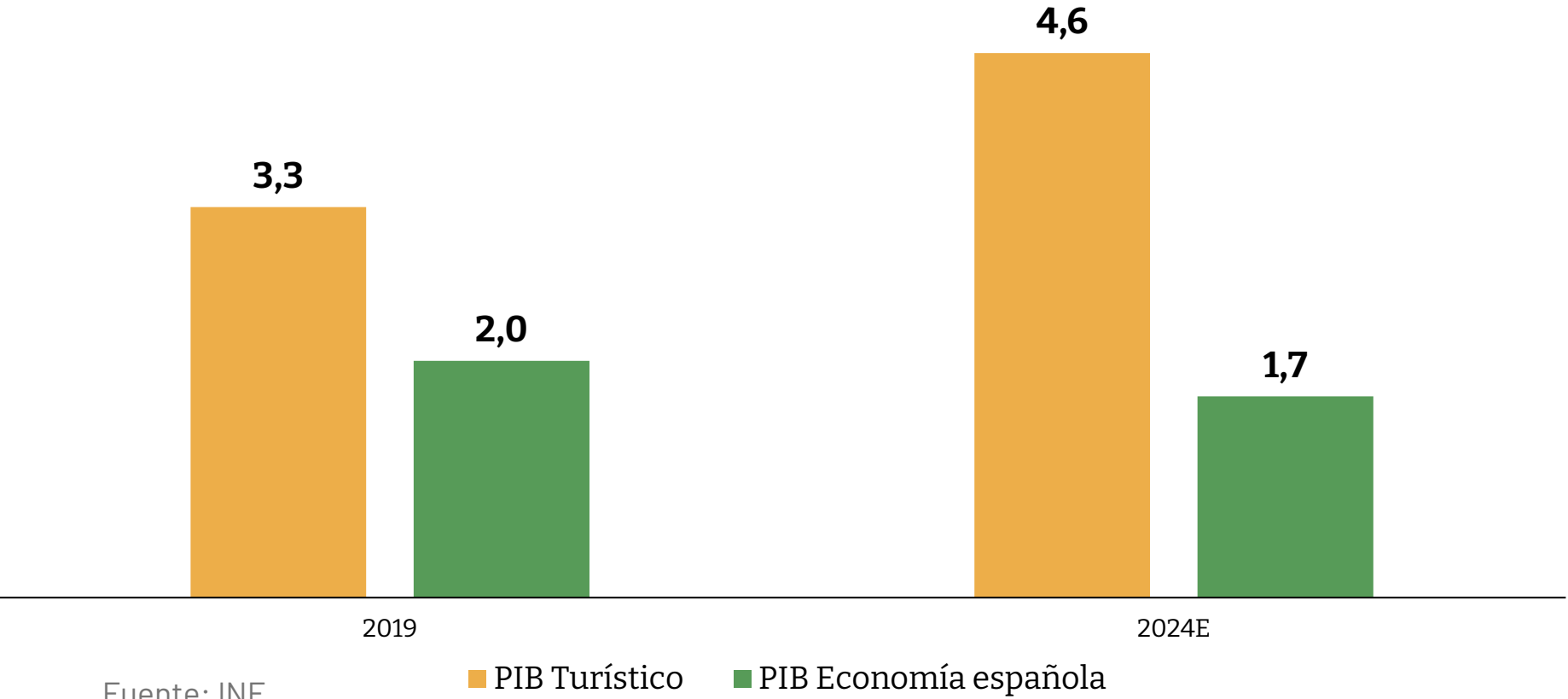


Área de Inversiones

En cuanto a los mercados de capitales europeos, a diferencia del de EE.UU., tuvieron un periodo más complicado y volátil, como consecuencia de los resultados de las elecciones europeas y de la posterior convocatoria de elecciones anticipadas en Francia. La incertidumbre se mantiene ante la escasa visibilidad sobre la composición del nuevo gobierno.

El Stoxx 600 cerró el trimestre con subidas del 1,6% (al igual que los índices europeos) pero cayó en junio un 1,1%, mientras que el CAC francés se dejaba un 6,4% en junio.

Evolución y perspectivas del crecimiento PIB turismo vs PIB economía española, 2019 y 2024E
Cifras expresadas en %





4 | Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.1 Área Inmobiliaria

Los resultados del primer semestre se han ajustado a las previsiones para el ejercicio 2024. En efecto, debido a que durante el primer semestre no se escrituró ninguna promoción, la traducción económico financiera de esta línea de negocio recoge los esfuerzos realizados por la compañía en el lanzamiento de nuevas promociones, el inicio de las obras comentadas, así como los gastos de estructura. ■ ■ ■

Los objetivos del Área Inmobiliaria de Grupo Libertas 7 (FICSA) para este primer semestre de 2024 consistieron en avanzar en la construcción de las promociones Paseo al Mar y Zaïda, poner en marcha las obras de los edificios Idalia y Gaia, presentar la solicitud de licencia de Residencial Terrazas del Puig y la adecuación del proyecto del Residencial Pomelos, así como iniciar la comercialización de esta última promoción, todo ello cumpliendo un ambicioso presupuesto de ventas.

Promoción Inmobiliaria

Tal y como habíamos anunciado, la cifra de negocios del cierre del primer semestre de 2024 refleja únicamente escrituraciones de restos de promociones vendidas en ejercicios anteriores. En este sentido, conviene destacar que no está prevista la entrega de nuevos edificios hasta el primer trimestre de 2025.

En concreto, la promoción de **Paseo Al Mar** (Valencia), junto a la estación del Cabanyal, tiene previsto el final de obra para el cuarto trimestre de 2024 y se procederá a la entrega de las viviendas en el primer trimestre de 2025. El nivel de ventas se encuentra al 87% todas ellas ya formalizadas en contratos. Dada la extraordinaria acogida de este proyecto, se reservaron las últimas cuatro viviendas para comercializarlas a partir del mes de septiembre próximo.

En cuanto al **Residencial Zaïda** (Valencia), la obra avanza igualmente a ritmo adecuado, estando prevista la finalización durante el segundo trimestre de 2025 y la entrega en el tercer trimestre. La comercialización ha resultado igualmente muy exitosa, contando a cierre de junio de 2023 con el 67% de las unidades vendidas. Como en el caso anterior, reiniciaremos la comercialización del stock pendiente venta de esta promoción en el último trimestre de 2024.

Por otro lado, se obtuvo finalmente la licencia de edificación del **Edificio Gaia** (Valencia). La licitación de la obra y la elección del banco financiador se encuentra ya en la fase final. El nivel

de ventas se sitúa en el 55%, en línea con nuestras previsiones. Este proyecto para el que obtendremos una calificación energética A está diseñado para cubrir necesidades de personas que no necesiten automóvil para circular por la ciudad ya que prescinde de las plazas de garaje si bien cuenta con grandes trasteros/boxes en los que poder aparcar y recargar bicicletas y patinetes.

Respecto a nuestra promoción de unifamiliares, **Residencial Idalia Nature** (San Antonio de Benagéber), se han iniciado ya las obras tras obtener en tiempo récord la preceptiva licencia. Las preventas se encuentran al 50%, lo que nos permite el acceso al préstamo al promotor y el 67% de estas preventas se encuentra ya formalizado en contratos.

En cuanto al **Residencial Terrazas del Puig**, sito en el municipio del mismo nombre, cuyo solar adquirimos en diciembre de 2023, estimamos poder solicitar la licencia durante el presente mes de julio. A la vista de las preferencias de los clientes, el consejo de administración acordó una modificación del proyecto inicial procediendo a la eliminación de las viviendas unifamiliares, siendo transformada la volumetría en un cuarto edificio y desplazando la entrada y la piscina. El conjunto de la promoción mejora tanto en su aspecto y usabilidad como financieramente. El residencial contará finalmente con 73 viviendas divididas en cuatro bloques. Iniciamos a principios de 2024 la comercialización de esta promoción sobre la que contamos al cierre del semestre con 16 preventas, resultado que podemos considerar igualmente como un éxito.

Finalmente, respecto al **Residencial Pomelos (Denia)**, durante el primer semestre cerramos el anteproyecto de modificación de licencia que se presentará en julio al Ayuntamiento. La promoción contará con 60 viviendas, la mayor parte de ellas con vistas al Montgó y una gran zona central con piscina y jardines. Está previsto iniciar inmediatamente la comercialización dirigida tanto al mercado internacional, como a posibles clientes domésticos y residentes en la propia Denia.

En resumen, FICSA cuenta con seis proyectos en curso con un total de 62,6 millones de euros de volumen de ventas, de los cuales contamos ya con preventas por un importe de 21,28 millones de euros.

Adicionalmente disponemos de una cartera de suelo de 7.873 metros cuadrados más de aprovechamiento en dos activos en Puerto de Sagunto y Peñíscola para futuras promociones.

Por otra parte, hemos proseguido con la comercialización de dos proyectos para terceros: Lares Olivereta y Lares Constitución.

En términos de escrituraciones, durante el primer semestre de este ejercicio 2024, se realizaron por un importe total de 22 mil euros. El resto de los ingresos hasta alcanzar la cifra de 221 miles de euros corresponde al área de arrendamientos.

Arrendamientos

La cartera de activos en alquiler, locales comerciales, oficinas, aportó a los resultados del primer semestre de 2024 una cifra total de ingresos de 197 mil euros, que compara favorablemente con los 123 mil euros alcanzados a la misma fecha del ejercicio anterior. La totalidad de los inmuebles se encuentra ocupada.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.1 Área Inmobiliaria

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados Área Inmobiliaria	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	% Var.
Importe de la cifra de negocios	221	7.222	(96,94)
Ingresos Promoción	22	7.040	(99,69)
Ingresos Arrendamientos	197	182	8,24
Servicios a terceros	2	0	--
Variación de existencias	(20)	(5.636)	(99,65)
Margen bruto	201	1.586	(87,33)
Otros ingresos de explotación	0	30	--
Otros gastos de explotación	(662)	(760)	(12,89)
Otros resultados	0	0	--
EBITDA	(461)	856	c.s.
Depreciación y provisiones	(6)	(23)	(73,91)
Amortizaciones	(11)	(11)	n.s.
Resultado de explotación (EBIT)	(478)	822	c.s.
Resultado financiero	(345)	(182)	89,56
Resultado antes de impuestos	(823)	640	c.s.

Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas	2020	2021	2022	2023	1S 2024
Cartera de ventas. Unidades (#)	86	55	57	53	85
Stock pendiente de ventas. Unidades (#)	45	35	50	53	156
Total unidades activas (cartera mas stock) (#)	131	90	107	106	241

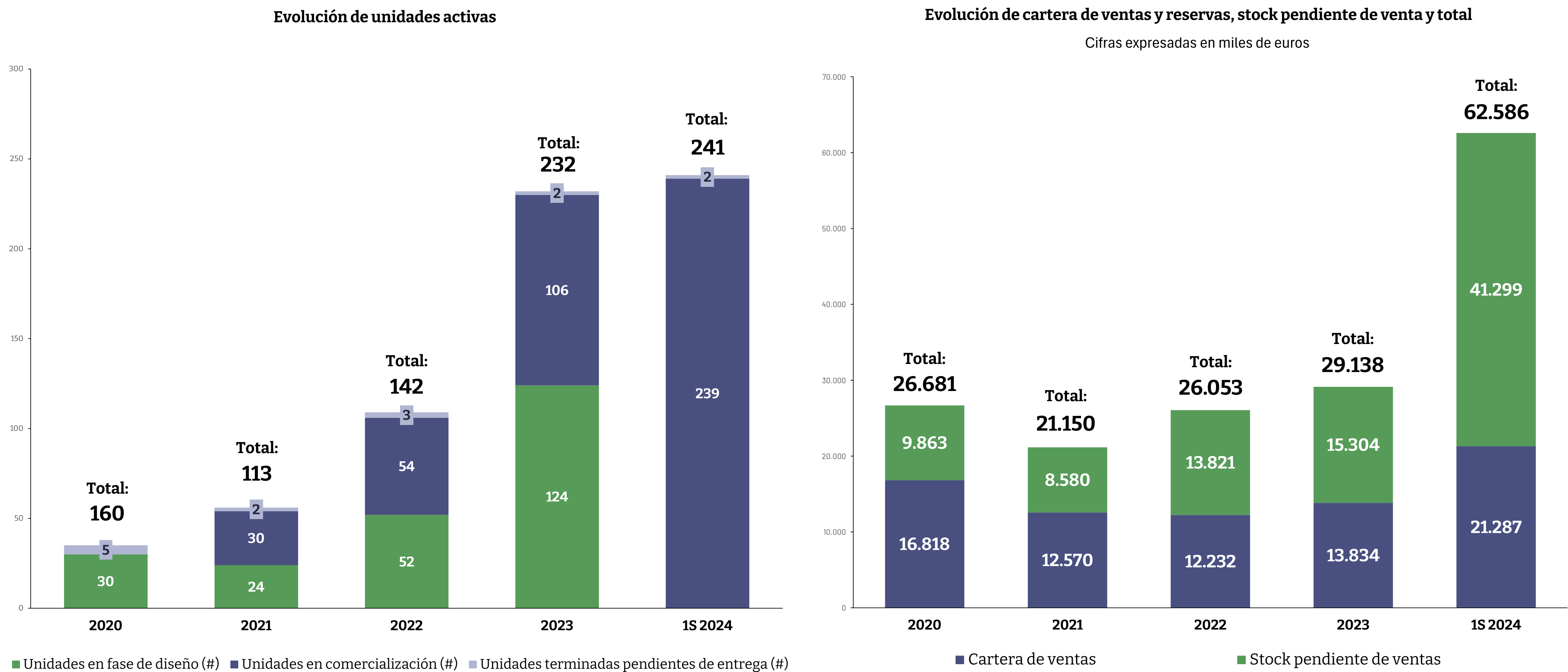
Cifras expresadas en miles de euros

Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas ¹	2020	2021	2022	2023	1S 2024
Cartera de ventas	16.818	12.570	12.232	13.834	21.287
Stock pendiente de ventas	9.863	8.580	13.821	15.304	41.299
Total unidades activas (cartera + stock)	26.681	21.150	26.053	29.138	62.586

1. Datos a cierre de cada ejercicio. 2024: datos a cierre de semestre

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.1 Área Inmobiliaria



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.2 Área Turística

Los objetivos del Área Turística de Libertas 7, Sea You Hotels, para el ejercicio 2024 consisten en mejorar la rentabilidad de nuestros establecimientos al mismo tiempo que la calidad percibida por nuestros huéspedes. Para ello, proseguimos con el programa de inversiones, tanto en confort, como en sostenibilidad, con el fin de aportar a nuestros clientes un valor añadido.

Actividad operativa durante el primer semestre ejercicio 2024

El primer semestre del ejercicio incluye varios meses que se ubican en las llamadas temporadas baja y media. En este sentido es habitual que dicho periodo registre resultados menos brillantes que el segundo semestre que recoge los resultados de la temporada de verano. El fuerte empuje del turismo en la ciudad de Valencia está permitiendo cosechar mejores resultados dado el proceso de desestacionalización iniciado.

Sea You Apartamentos Port Saplaya

La compañía es propietaria de tres edificios: Triquete, Mayor y Messana situados en la marina de Port Saplaya, tranquilo puerto deportivo a 4 kilómetros al norte de Valencia. El complejo consta de 76 apartamentos totalmente equipados, en primera línea de playa. La cifra de ingresos del primer semestre del ejercicio 2024 ascendió a 766 mil euros, y supera en un 13%, las ventas del mismo periodo del año anterior en que alcanzaron un importe de 676 mil euros. Dicho incremento se basa fundamentalmente en el significativo crecimiento de ocupación del 14%, muy meritorio teniendo en cuenta que se ha conseguido a pesar de tener cerrado el edificio Messana durante tres meses. Conviene destacar que si bien el rendimiento medio por noche (ADR)

decrece un 4,5% respecto al primer semestre de 2023, se ha priorizado el incremento de ocupación en temporada baja aprovechando la desestacionalización de la demanda. Como consecuencia de ello, el RevPar o ingresos por habitación disponible se sitúa en 53,9 euros, un 9% superior al nivel registrado en 2023. Si tenemos en cuenta los apartamentos realmente disponibles, el RevPar ajustado ascendió a 63,6 euros, un 29% superior al obtenido a junio de 2023. Igualmente, la tasa de ocupación excluyendo las unidades cerradas durante el periodo alcanzaría un 52,3% frente a un 38,8% del primer semestre del año anterior.

En efecto, en diciembre de 2023 nos fue concedida una subvención con cargo a los fondos Next Generation por importe de 822 miles euros con el fin de mejorar la eficiencia energética de nuestros edificios cuyo anticipo recibimos en febrero de 2024. El importe total de la inversión será de 1,7 millones de euros debiendo estar finalizada la obra antes de 31 de diciembre de 2024. Así, cerramos el edificio Messana de 26 apartamentos, un tercio aproximadamente de nuestro establecimiento, durante los meses de marzo a junio inclusive. Todos los apartamentos estarán operativos durante la temporada alta y procederemos a realizar la obra en los edificios Mayor y Trinquete a partir del mes de septiembre, en los meses de menor ocupación. Dicha intervención nos permitirá mejorar la calificación energética de los edificios de C a B con el

consiguiente incremento de confort para nuestros clientes y reducción de consumos energéticos.

Sea You Hotel Port Valencia

En la ciudad de Valencia, a dos pasos de la marina situada en el antiguo puerto comercial, junto a la playa de las Arenas, se ubica nuestro hotel boutique Sea You Port Valencia. Consta de 42 habitaciones y 3 espacios de restauración. La cifra de negocios acumulada del primer semestre de 2024 asciende a 593 mil euros, superando en un 18% la obtenida en el mismo periodo de 2023. Dicho aumento se explica por un incremento de la ocupación del 10% y del ingreso medio por noche del 5% para un total de 93,8 euros, todo ello comparado con el primer semestre del ejercicio 2023. El RevPar mejora un 15%, en relación con el semestre de referencia. Proseguimos con las inversiones en el establecimiento con el fin de mejorar el confort del mismo y la eficiencia energética. Como recompensa de nuestros esfuerzos, hemos mejorado la puntuación en Booking que se sitúa actualmente en 7,5/10.

Resultados del Área Turística

El conjunto del Área Turismo cierra el primer semestre del ejercicio 2024 con unos ingresos totales acumulados de 1,4 millones de euros que mejoran en un 15% los obtenidos en los seis primeros meses de 2023 apoyados en un incremento significativo de la ocupación que pasa del 49,16% al 55,9%. El rendimiento medio por noche se mantiene prácticamente estable en 108,21 euros, -0,5% respecto al del mismo periodo del año anterior. La evolución de estos indicadores clave permite situar el RevPar del Área Turística en 60 euros, un 11,4% mayor al registrado en el primer semestre de 2023. Este último indicador excluyendo los apartamentos cerrados por obra en Port Saplaya arrojan un importe de 66.14 euros, un 24% superior al obtenido en el primer semestre de 2023 y muestra el progreso realizado en cuanto a la desestacionalización de ingresos. El resultado antes de impuestos de Sea You Hotels de 0,1 millones de euros supera al obtenido en el mismo periodo de 2023 con un 2% de crecimiento interanual.



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.2 Área Turística

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados Área Turística	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	% Var.
Importe de la cifra de negocios	1.359	1.180	15,17
Margen Bruto	1.359	1.180	15,17
Otros ingresos de explotación	3	3	n.s.
Otros gastos de explotación	(1.095)	(920)	19,02
EBITDA	267	263	1,52
Depreciación y provisiones	1	(8)	c.s.
Amortizaciones	(143)	(134)	6,72
Resultado de explotación (EBIT)	125	121	3,31
Resultado financiero	(44)	(44)	n.s.
Resultado antes de impuestos	81	77	5,19

Cifras expresadas en miles de euros

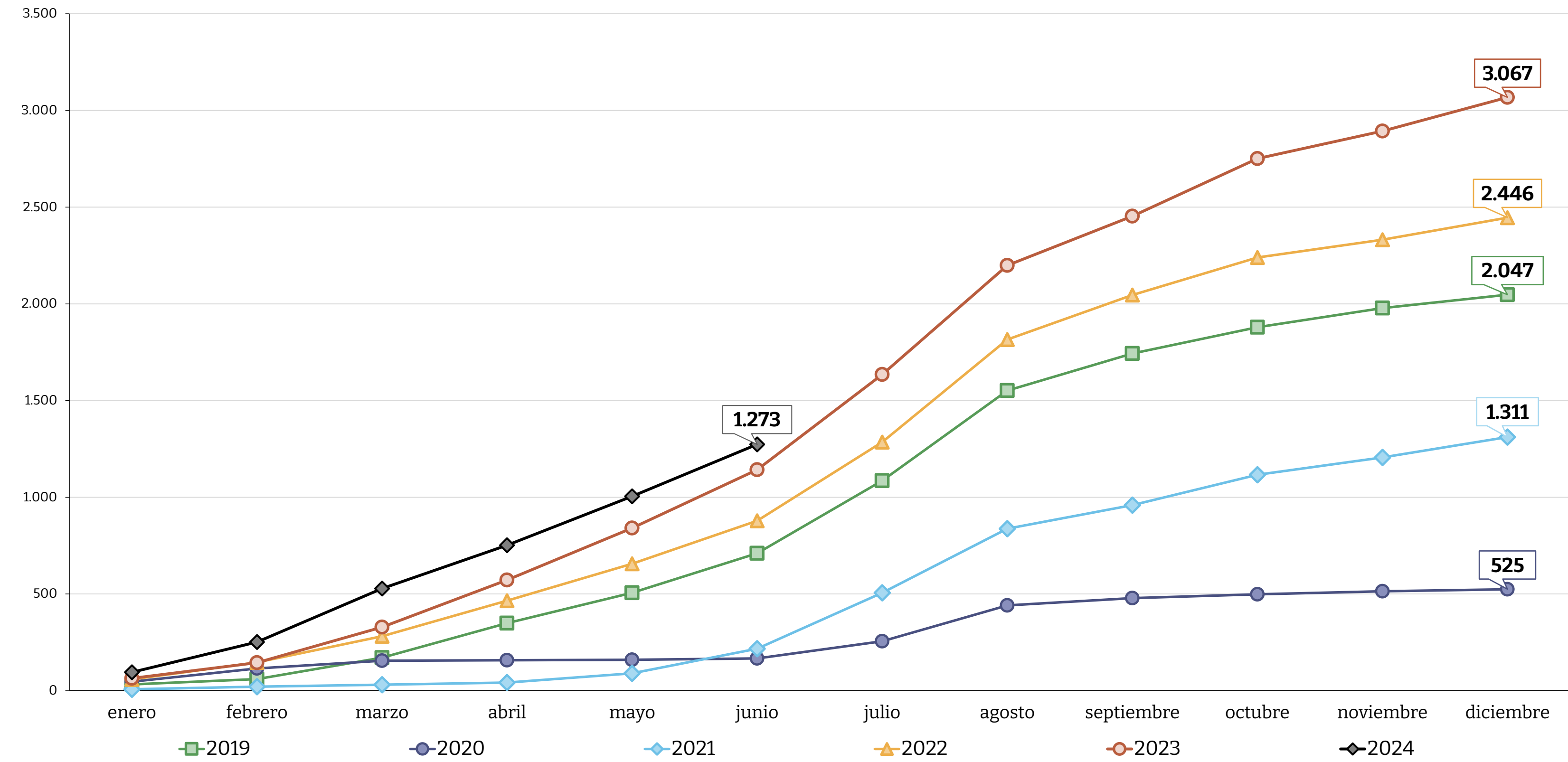
Evolución de los indicadores del periodo del Área Turística Like-for-Like	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	% Var.
Habitaciones disponibles	21.358	21.358	0
Habitaciones vendidas	11.767	10.499	12,08
RevPar (€)	60	53	11,44
% Ocupación media	55,1%	49,2%	12,06
ADR (€)	108	109	(0,55)

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

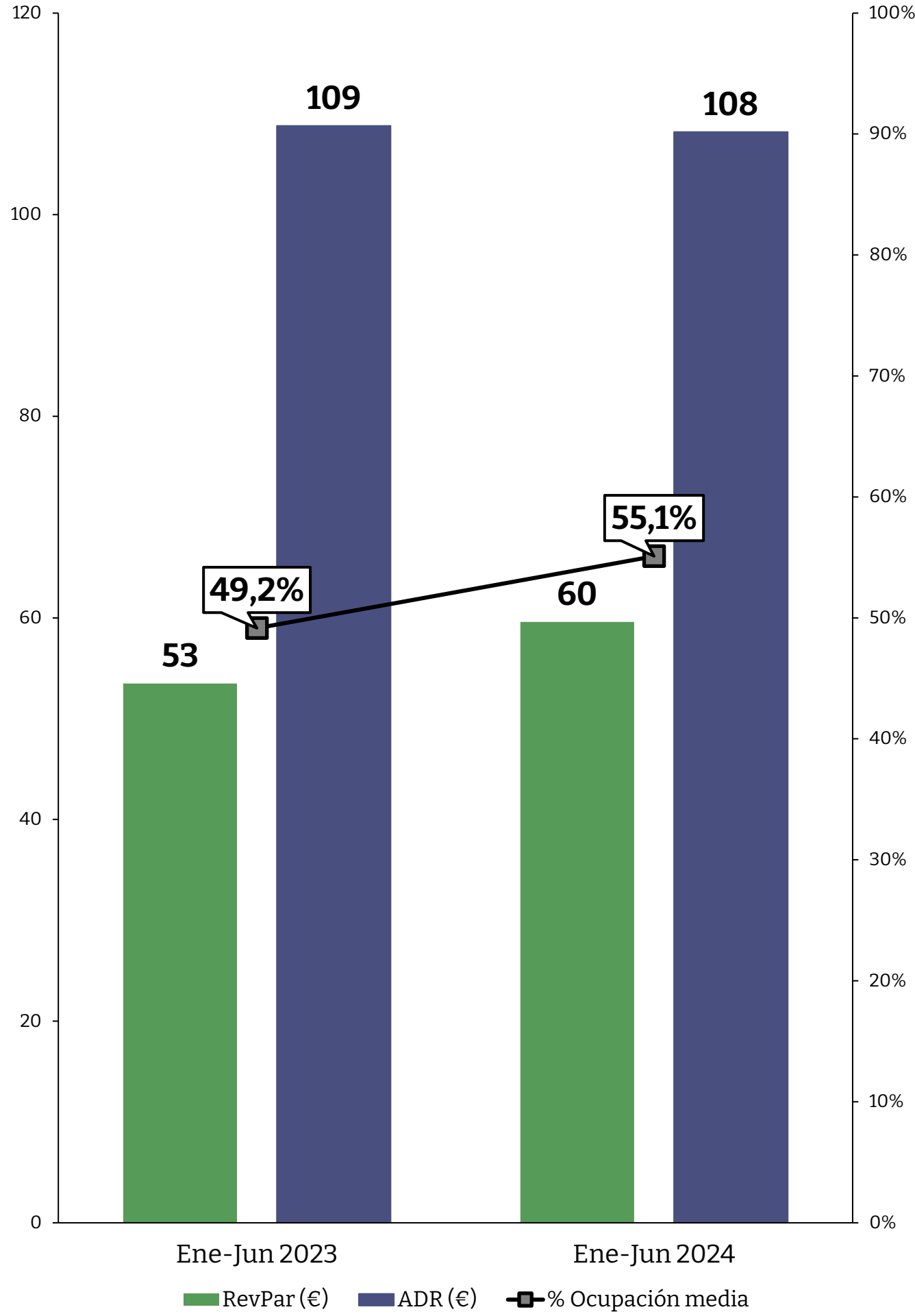
4.2 Área Turística

Evolucion mensual de ingresos acumulados Area Turistica

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución anual RevPar (€), Ocupación (%) y ADR (€)



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.3 Área de Inversiones

Conjunto Cartera

Los principales objetivos del Área de Inversiones de Libertas 7 se centran en incrementar el volumen de capital invertido, principalmente en Bolsa y gestionar las participaciones directas e indirectas. Libertas 7 persigue un objetivo de rentabilidad a medio y largo plazo, por tanto, las inversiones y desinversiones responden a distintos momentos de coyuntura, madurez, ciclo, etc. Así, la rentabilidad del conjunto de la cartera de inversiones de Libertas 7 en el primer semestre de 2024 fue del 4,4%, con un valor de mercado que alcanzaba los 59,2 millones de euros. La inversión neta en el semestre, es decir las compras menos las ventas, se salda con un incremento de 480 mil euros habiendo primado las desinversiones realizadas en el primer trimestre del ejercicio.

Cartera de Bolsa

Los sectores más destacados en el primer semestre del año en cuanto a incremento de cotización han sido el bancario y el de seguros con un +15 y +17% de apreciación respectivamente. El peso del sector financiero en nuestra cartera se aproxima al 25%. El hecho de que los tipos de interés recorten en un plazo mayor al descontado ha dado alas a los valores referidos. Hemos aprovechado la situación para realizar desinversiones. Sin embargo, el sector lujo, cuyo peso relativo sobre el conjunto es el 22%, sigue castigado por el mercado debido principalmente al tímido consumo en China. Durante el periodo la rentabilidad ha resultado negativa en un 7%, situación que ha propiciado el incremento de nuestra posición ya que consideramos que las empresas del sector cuentan con un elevado potencial de revalorización a futuro. Sembramos ahora para recoger a largo plazo, siguiendo la filosofía de inversión value que fundamenta nuestra gestión. El resto de los sectores presentes en nuestra cartera han mostrado un comportamiento positivo con excepción de los anticíclicos como ecología o cuidado personal que han saldado el trimestre con una rentabilidad negativa.

En conjunto hemos concentrado las compras principalmente en lujo, consumo personal y farmacéuticas, y las ventas en el sector financiero, como se ha comentado, además de durante el primer trimestre en lujo y farma recogiendo plusvalías en valores en los que llevábamos invertidos desde hace años. Así, los resultados reportados, es decir los obtenidos en ventas de valores adquiridos en los últimos 12 meses ascienden a 422 mil euros, mientras que los los resultados proforma, es decir comparando el coste de las posiciones vendidas con independencia de su periodo de tenencia, fue de 1,1 millones de euros, y supone obtener un 35% de rentabilidad.

Como es tradicional en nuestra gestión, únicamente invertimos en compañías cuyos fundamentales estudiamos en profundidad y que nos dan oportunidad de entrada, al estar alcanzando, a nuestro juicio, unos niveles adecuados de valoración que nos proporcionan suficiente margen de seguridad para la obtención de plusvalías en un tiempo razonable. La gestión realizada ha tratado de aprovechar las eventuales correcciones producidas en el mercado para incrementar posiciones, y realizar ventas en los momentos de mayor complacencia. De este modo, la rotación acumulada de la cartera durante el semestre ha sido de un 16%.

Al cierre de junio 2024, la cartera se encuentra diversificada en 59 valores. Las 10 principales posiciones representan un 42% del conjunto de la cartera de bolsa. Las inversiones se concentran en empresas mayoritariamente europeas, algunas de ellas españolas, y norteamericanas que desarrollan su negocio a nivel global y que nos permiten participar indirectamente en negocios que operan en zonas geográficas descorrelacionadas con nuestro entorno más próximo. En el primer semestre de 2024 la rentabilidad de la cartera de bolsa ha sido del 4,1%, inferior a la evolución del IGBM (8,3%) y del EuroStoxx600 (6,8%) con los que nos comparamos. Esta diferencia se explica principalmente por el gran peso que el sector financiero tiene en dichos índices, así como por el castigo que sigue sufriendo coyunturalmente el sector del lujo, ampliamente representado en nuestro porfolio .

Cartera de Otras Inversiones Cotizadas

El conjunto de otras inversiones en compañías cotizadas representa un 10% del total del valor de mercado de la cartera. A 30 de junio de 2024 estaba compuesta principalmente por la participación del 10,3% en Adolfo Domínguez. La revalorización bursátil de la participación en dicha compañía en el periodo estudiado ha sido del 3,6%

Cartera de Capital Privado

La cartera de Capital Privado (Private Equity) constituye un 15% de la cartera total de la compañía, resultando la rentabilidad de esta cartera del 8%. Durante el primer semestre de 2024, Libertas 7 ha atendido compromisos de inversión en fondos de inversión de capital riesgo por importe de 228 mil euros y ha obtenido retornos por valor de 668 mil euros. Se trata de fondos de inversión generalistas que tienen como objetivo la compra de participaciones en empresas españolas de tamaño medio en sectores industriales o de servicios y cuya rentabilidad se materializa en el largo plazo. Adicionalmente, a través de la filial Amaltheia Nature, vehículo inversor especializado en capital privado del Grupo Libertas 7, mantenemos participaciones significativas en: Vía Nature Juices & Beverages: compañía especializada en la creación y distribución de zumos, licuados y guisos refrigerados, innovadores y saludables. Biorizon Biotech: empresa líder en el desarrollo y producción de biofertilizantes basados en el desarrollo de microalgas, a través de la sociedad asociada Moira Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A. La cartera de Capital Privado está formada por inversiones con un ciclo de maduración largo. La positiva evolución de dichas inversiones durante 2024 ha permitido incrementar el valor de la cartera, lo que previsiblemente permitirá la afluencia de resultados en un futuro cercano.

Resultados del Área de Inversiones

Los ingresos del área corresponden principalmente a los dividendos cobrados en el semestre por importe de **848 mil euros**, a los resultados de ventas de valores de corto plazo de 243 mil y a las plusvalías obtenidas en posiciones abiertas de trading por 131 mil euros. Así el total ingreso de explotación del área supone un importe total de 1,1 millones de euros. Los gastos de explotación arrojan una suma de 0,5 millones de euros. Con ello se alcanza un resultado de explotación de 706 miles de euros.

El resultado financiero reduce el obtenido por la gestión del negocio en 428 mil euros, debido esencialmente al incremento de los tipos de interés en comparación con el mismo periodo de 2023. Así, el semestre se salda con un resultado antes de impuestos que alcanza los 278 miles de euros.

Tras la aplicación de la NIIF9 en 2018, no se incluye en los ingresos de explotación los resultados por ventas de valores de la cartera mantenidos por un periodo superior a doce meses. A modo de referencia el resultado de explotación Proforma , sería de 1,5 millones de euros y el beneficio antes de impuestos de 1,1 millones de euros.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.3 Área de Inversiones

Valor Cartera
Total

59,2

Millones de euros

Var. 31/12/2023: **+2,9%**

Valor Cartera
Bolsa

41,5

Millones de euros

Var. 31/12/2023: **+3,0%**

Total
Ingresos

1,1

Millones de euros

Var. 1S 2023: **(14,1%)**

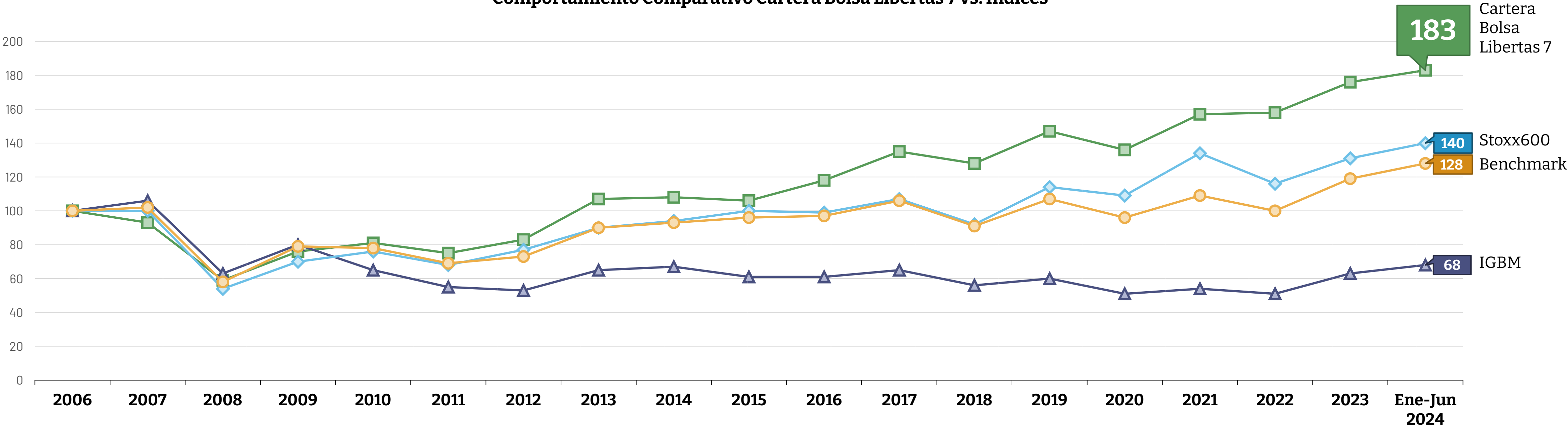
Rentabilidad del
total Cartera

4,4%

Rentabilidad
Cartera Bolsa

4,1%

Comportamiento Comparativo Cartera Bolsa Libertas 7 vs. Índices *



* El cálculo de rentabilidad no incluye la capitalización de dividendos cobrados en la cartera.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.3 Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

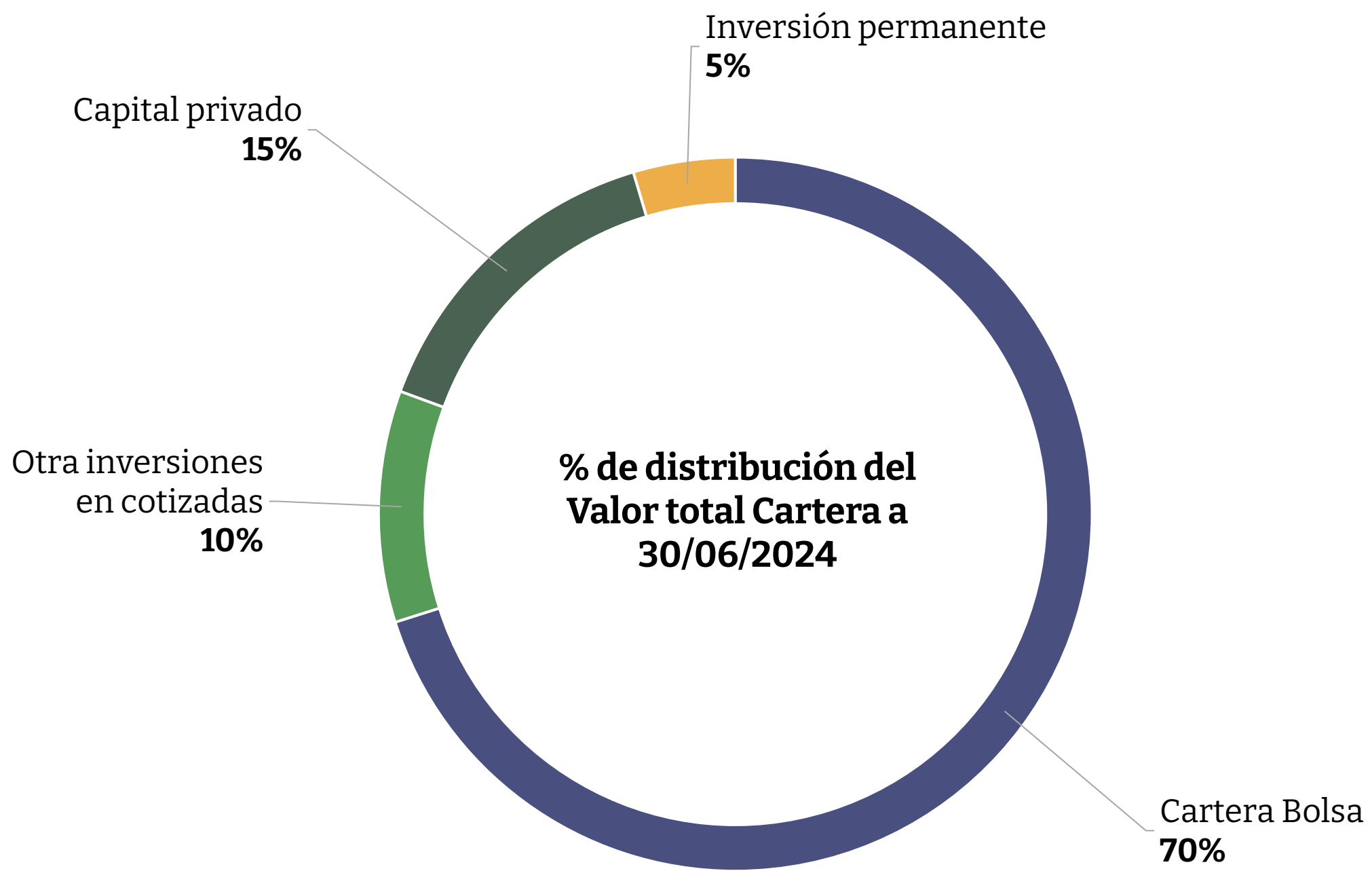
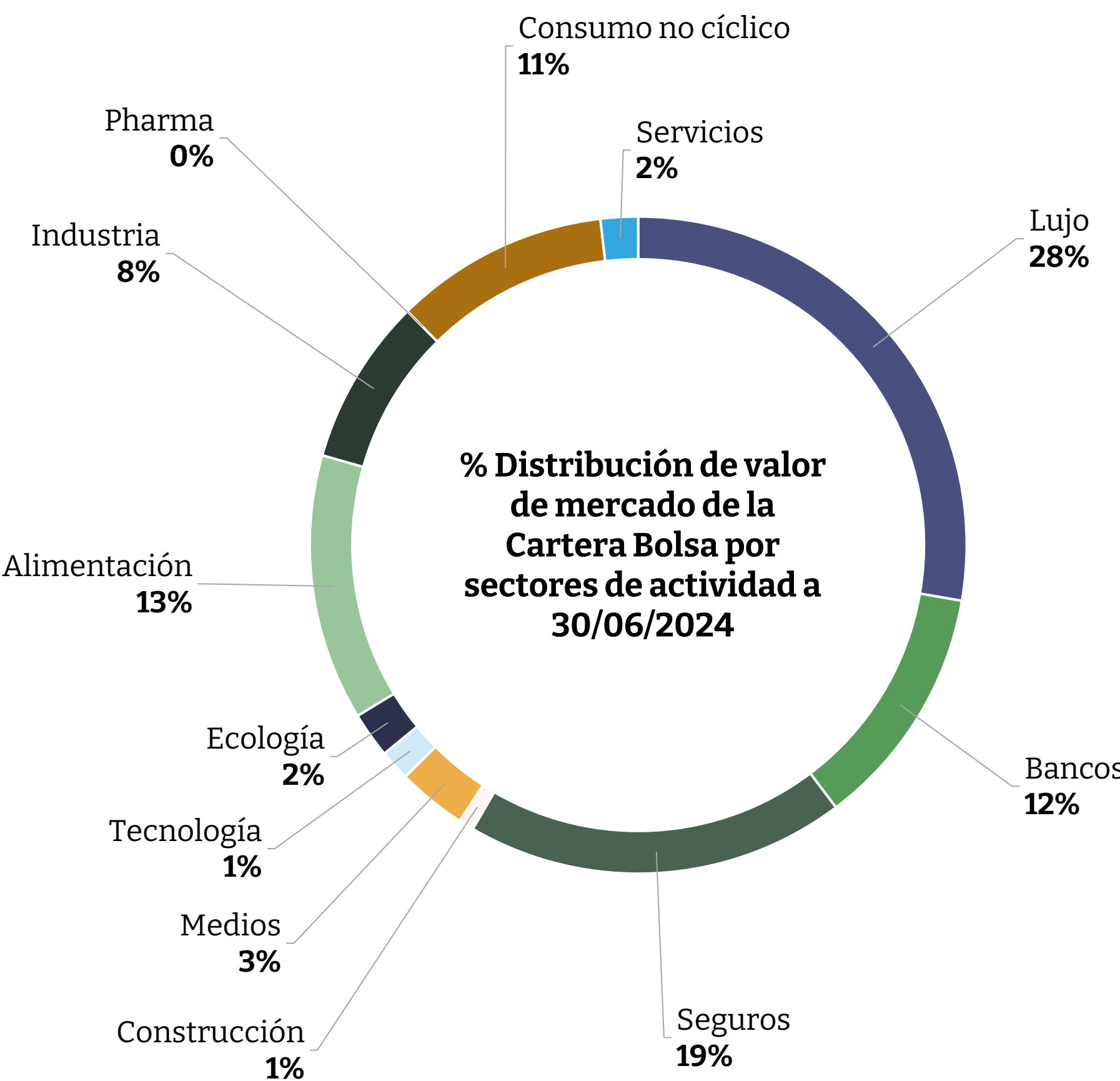
Evolución del Valor de la Cartera: Desglose y rentabilidad	31/12/2023	30/06/2024	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos/retornos	Rentabilidad
Cartera Bolsa	40.317	41.507	3.353	3.106	1.190	848	4,1%
Otra inversiones en cotizadas	6.031	6.202	0	0	171	0	2,8%
Capital privado	8.507	8.790	228	0	283	668	8,3%
Inversión permanente	2.653	2.653	0	0	0	0	0,0%
Total cartera	57.508	59.152	3.581	3.106	1.644	1.516	4,4%
Liquidez	3.112	3.526	0	0	414	0	
Total cartera + Liquidez	60.620	62.678	3.581	3.106	2.058	1.516	

Cifras expresadas en miles de euros

Desglose de ingresos	2020	2021	2022	2023	Ene-Jun 2024
Plusvalías reportadas	687	686	423	1.335	243
Dividendos	821	1.017	1.217	1.222	858
Intereses Empresas Grupo y Asociadas	8	3	0	3	0
Total reportado	1.516	1.706	1.640	2.560	1.101

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.3 Área de Inversiones



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2024

4.3 Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados Área de Inversiones	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	% Var.
Ingresos netos de la actividad financiera	1.101	1.281	(14,05)
Resultado sociedades valoradas por método de la Participación	0	(2)	--
Otros ingresos de explotación	0	1	--
Gastos de explotación	(522)	(501)	4,19
EBITDA	579	779	(26)
Amortizaciones	(2)	(2)	n.s.
Deterioro y resultados ventas de inmovilizado	129	120	7,50
Resultado de explotación	706	897	(21,29)
Resultado de explotación ajustado ¹	706	899	(21,47)
Gasto financiero	(498)	(427)	16,63
Ingreso financiero	38	39	(2,56)
Diferencias de cambio	32	79	(59,49)
Resultado antes de impuestos	278	588	(52,72)

¹ Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras expresadas en miles de euros

Distribución de la cartera por tipo de activos	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024
Cartera Bolsa	31.166	37.879	34.619	40.317	41.507
Otra inversiones en cotizadas	7.373	6.667	5.120	6.030	6.202
Capital privado	5.784	8.114	8.003	8.386	8.790
Inversión permanente	1.185	1.185	2.653	2.653	2.653
Liquidez	7.341	4.469	7.504	3.112	3.526
Total cartera	52.849	58.314	57.899	60.498	62.678

% Distribución de la cartera por tipo de activos	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024
Cartera Bolsa	59	65	60	67	66
Otra inversiones en cotizadas	14	11	9	10	10
Capital privado	11	14	14	14	14
Inversión permanente	2	2	5	4	4
Liquidez	14	8	13	5	6

5 | Resultados consolidados en Enero-Junio 2024



► Residencial Terrazas del Puig
El Puig de Santa María

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2024

5.1 Resultados financieros

- Los resultados del primer semestre de 2024 han estado en línea con lo previsto, no siendo significativos respecto a los que la compañía alcanzará para el conjunto del ejercicio 2024 debido a tres factores:
- En primer lugar, la falta de generación de ingresos por escrituraciones en 2024 de dos edificios que serán reportados en 2025 aportando entonces su beneficio. Además, la compañía tiene asegurada una producción suficiente hasta 2028.
- En segundo lugar, la estacionalidad estructural de la actividad turística, que, aunque empieza a mostrar ya signos positivos en desestacionalización, implica que el segundo semestre (que incluye julio y agosto) se mejoren notablemente los resultados.
- Y, en tercer lugar, el aplazamiento en las ventas de algunas participadas de las gestoras de capital privado a la segunda mitad del ejercicio, que nos permitirá contabilizar beneficios. ■ ■ ■

Con estos factores, la cifra de negocios total durante los primeros seis meses de 2024 se salda con 2.681 mil euros y sitúa el beneficio de explotación en 353 mil euros. La cifra es sensiblemente inferior al obtenido en el ejercicio anterior por los factores coyunturales ya expuestos y recoge la totalidad de gastos que implica la puesta en marcha de nuevos proyectos de promoción inmobiliaria, así como sus costes de estructura y los incrementos de gastos variables derivados de la mayor ocupación de los establecimientos turísticos.

El incremento de los tipos de interés en los pasados meses provocó un aumento de los costes financieros. Los resultados financieros ascienden a 817 mil euros frente a los 535 mil euros del mismo periodo del ejercicio anterior. Así, el resultado financiero reduce el beneficio de operaciones saldándose el semestre tras la deducción fiscal, con unas pérdidas netas de 473 mil euros.

El resultado proforma, es decir, el beneficio de gestión incluyendo las plusvalías obtenidas en la rotación de la cartera de Bolsa, de este primer semestre del ejercicio 2024, ofrece en cambio un beneficio de 80 mil euros.

Por las razones expuestas, el semestre no debe considerarse relevante para la previsión de resultados anuales de la compañía, ya que las tres áreas de negocio de Libertas 7 combinan actividades de ciclos cortos y largos que, según el momento, permiten aflorar mayor o menor resultado.

La estrategia de Libertas 7, se basa en seguir ganando volumen en promoción inmobiliaria, mejorar los ratios de ocupación y precios de los establecimientos turísticos y ampliar el número de establecimientos, así como incrementar el volumen de la cartera de inversiones tanto en cotizadas como en no cotizadas.

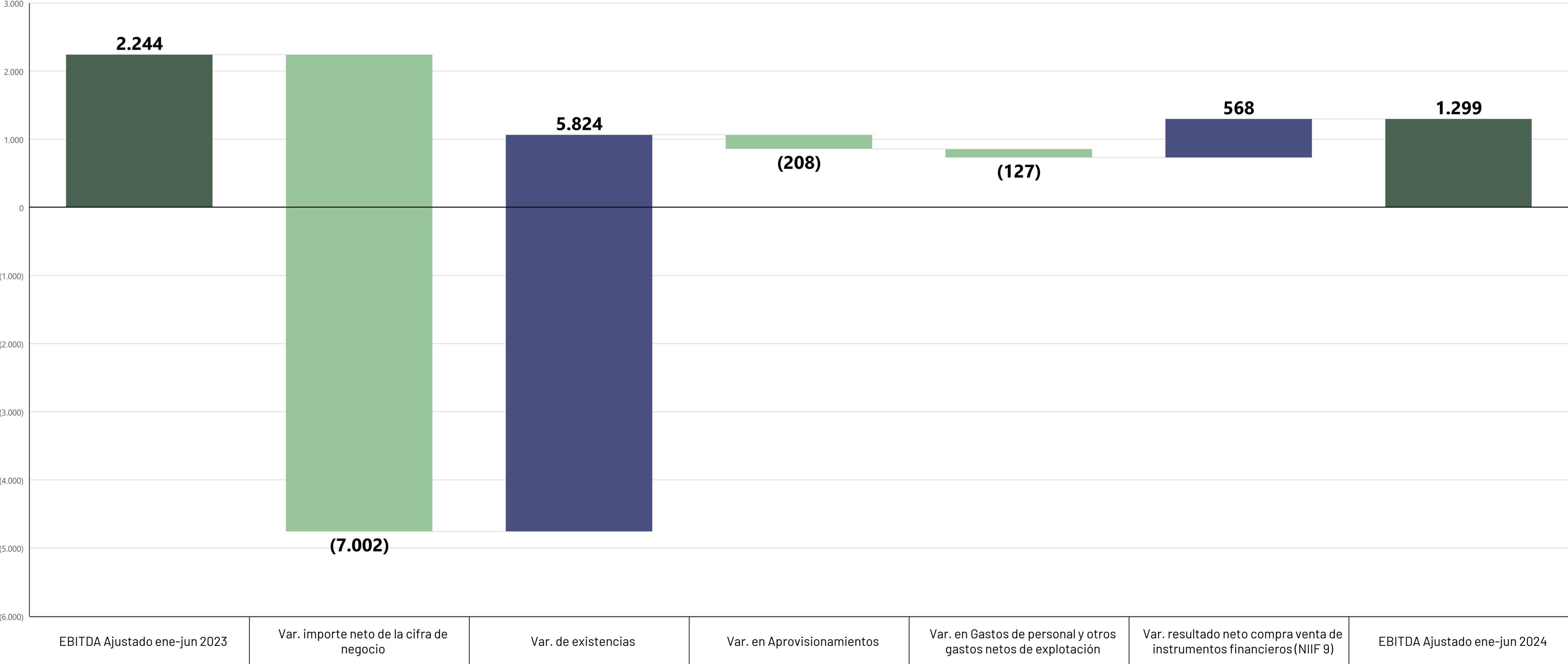
Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados consolidados	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	2.681	9.683	(72,3%)
Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	0	(2)	--
Otros ingresos de explotación	3	34	(91,2%)
Variación de existencias	1.962	(3.862)	c.s.
Aprovisionamientos	(1.982)	(1.774)	11,7%
Gastos de personal	(1.300)	(1.133)	14,7%
Otros gastos de explotación	(979)	(1.048)	(6,6%)
Amortización del inmovilizado	(156)	(147)	6,1%
Deterioros y provisiones	124	89	39,3%
Otros deterioros y provisiones	124	89	39,3%
Resultado de Explotación (EBIT)	353	1.840	(80,8%)
Ingresos Financieros	38	39	(2,6%)
Gastos financieros	(887)	(653)	35,8%
Otros ingresos y gastos financieros	32	79	(59,5%)
Resultado financiero	(817)	(535)	52,7%
Resultado antes de impuestos	(464)	1.305	c.s.
Impuesto sobre beneficios	(9)	(396)	(97,7%)
Resultado neto	(473)	909	c.s.
Resultado neto atribuido a sociedad dominante	(473)	909	c.s.
EBITDA	385	1.898	(79,7%)
EBITDA ajustado	1.299	2.244	(42,1%)

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2024

5.1 Resultados financieros

Evolución del EBITDA Ajustado 1S2023-1S2024 (cifras en miles de euros)



5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2024

5.2 Gestión del capital y financiación

Del análisis del Balance de situación del Grupo Libertas 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2024 comparado con el de 30 de junio de 2023, se observa un fuerte crecimiento del inmovilizado material debido al avance de las obras realizadas en los edificios de Port Saplaya gracias a la subvención comentada anteriormente. ■■■

Por otro lado, la creciente inversión en los proyectos inmobiliarios en marcha se traduce en un aumento de las existencias de un 20% en relación con el cierre de 2023.

Adicionalmente, el efectivo se incrementa significativamente, un 39% en gran parte derivado de la subvención recibida para la inversión en Port Saplaya y de los retornos y rotación de la cartera de inversiones.

Desde el punto de vista del pasivo, los compromisos adquiridos con clientes para la entrega futura de sus viviendas provocan un crecimiento de la cuenta de acreedores en un 62% comparado con el 31 de diciembre del año anterior.

Por lo que respecta al Patrimonio Neto del Grupo, éste asciende a 96 millones de euros, representa el 62% del total valor de los activos del Balance.

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se sitúa a cierre del primer semestre de 2024 en 35,4 millones de euros, frente a 33 millones al cierre del ejercicio anterior. De acuerdo con las NIIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 4,5 millones de euros correspondientes a los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes del stock pendiente de venta. Con las escrituraciones de promociones inmobiliarias previstas para 2025, la deuda aparejada a las mismas desaparecerá del balance. La posición

financiera neta se salda al final del semestre analizado en 30 millones de euros, a penas un 3% superior a la del cierre del ejercicio anterior.

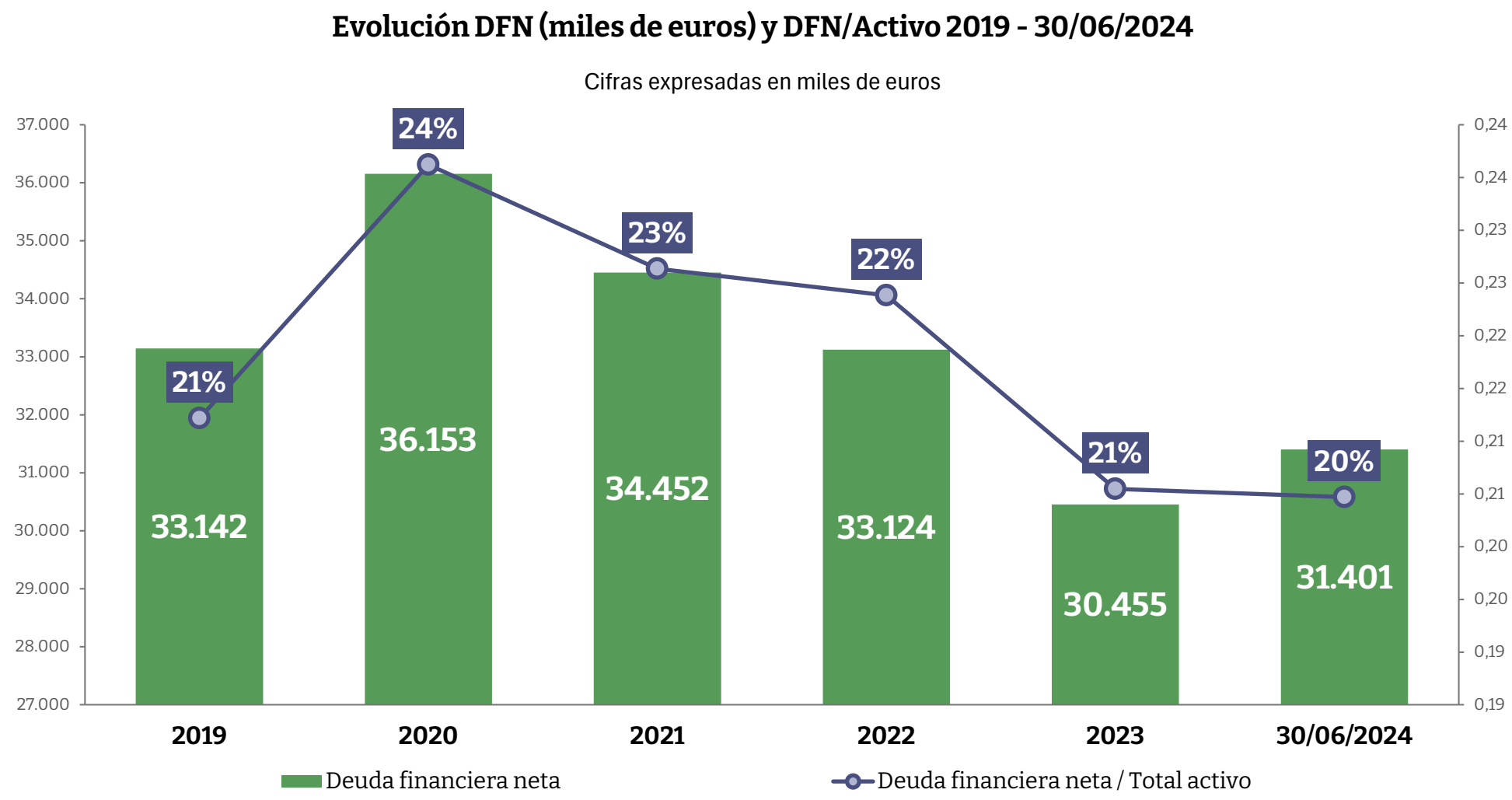
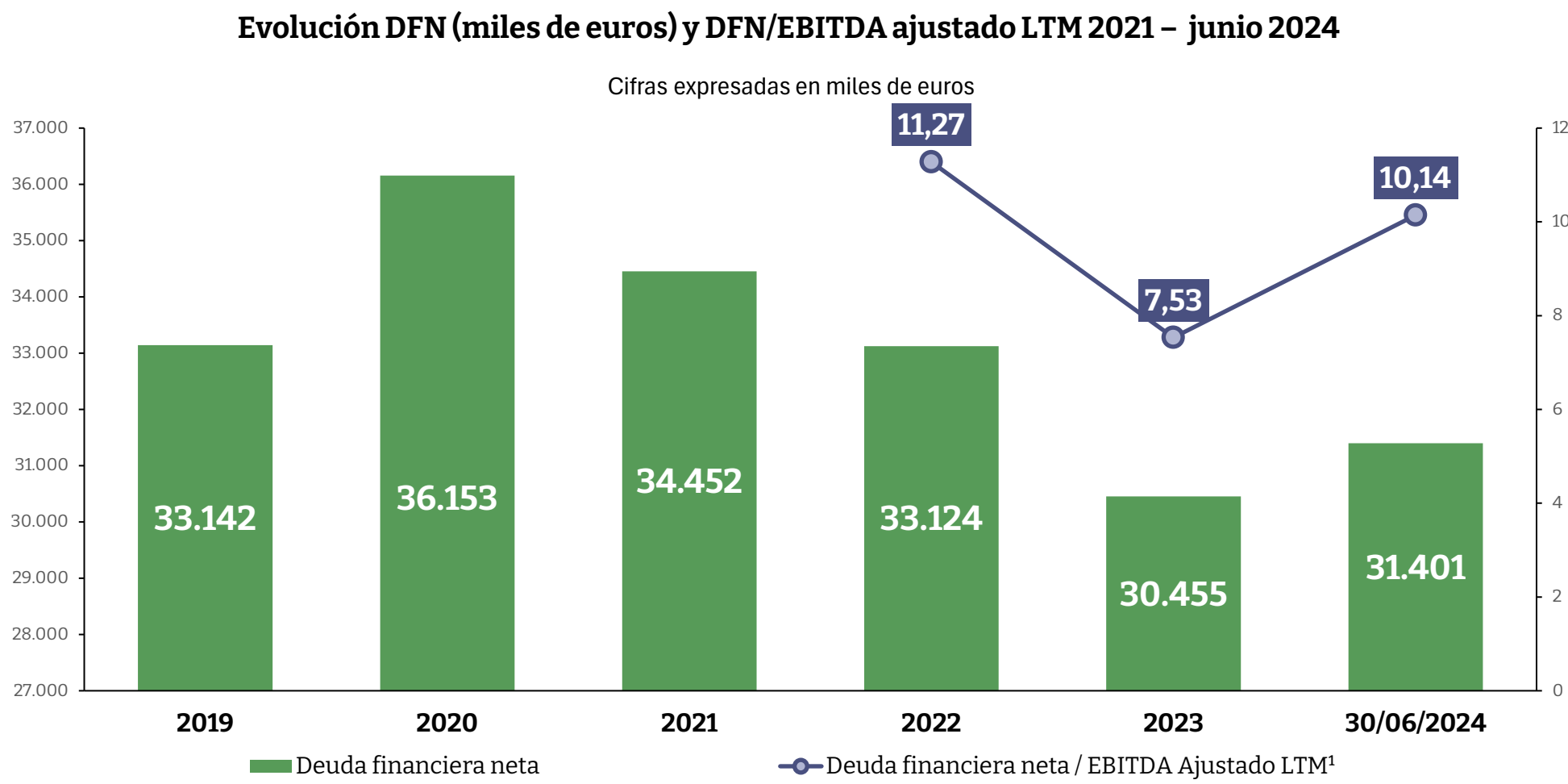
El ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7, al cierre del semestre, se sitúa en el 19%, un punto porcentual por encima de 2023.

En términos de cobertura de deuda, y dado el impacto de la aplicación de NIIF 9 en el negocio de inversiones, hemos procedido a calcular el EBITDA de los últimos doce meses más las plusvalías de inversiones generadas en los últimos doce meses con independencia del periodo de tenencia de estas para obtener una aproximación más exacta de la rentabilidad operativa que generan los negocios de Libertas 7. De esta manera dicho indicador de DFN/EBITDA LTM + Plusvalías de inversiones LTM ascendería a finales de junio de 2024 a 10,1x, frente a un valor de 19,7 si no realizásemos dicho ajuste por plusvalías. Como se ha señalado anteriormente este primer semestre de 2024 no es nada representativo de los resultados que se alcanzarán en el conjunto de 2024 por los diversos factores señalados, mientras que en el segundo semestre se reconocerá un mayor nivel de actividad, y por tanto, de resultados, especialmente en el negocio turístico, que llevará a indicadores de endeudamiento y cobertura de deuda menores.

Balance de situación consolidado	Cifras expresadas en miles de euros		
	Jun 2024	31/12/2023	% Var.
Activo no corriente	82.128	81.434	0,85%
Fondo de Comercio	595	595	n.s.
Otro Inmovilizado intangible	1.374	1.470	(6,53%)
Inmovilizado material	1.126	507	122,09%
Inversiones inmobiliarias	38.165	38.139	0,07%
Inversiones valoradas método de participación	4.097	4.125	(0,68%)
Inversiones financieras a largo plazo	1.443	1.441	0,14%
Activos por impuestos diferidos	35.328	35.157	0,49%
Activo corriente	71.280	66.789	6,72%
Existencias	13.541	11.277	20,08%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.773	1.331	33,21%
Inversiones financieras a corto plazo	50.494	50.278	0,43%
Otros activos corrientes	40	0	--
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.432	3.903	39,17%
Total activo	153.408	148.223	3,50%
Patrimonio neto total	95.584	95.547	0,04%
Pasivo no corriente	44.093	43.420	1,55%
Provisiones a largo plazo	56	56	n.s.
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	27.414	27.274	0,51%
Otros pasivos financieros a largo plazo	1.407	1.404	0,21%
Pasivos por impuesto diferido	15.216	14.686	3,61%
Pasivo corriente	13.731	9.256	48,35%
Provisiones a corto plazo	30	30	n.s.
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	8.012	5.680	41,06%
Otros pasivos financieros a corto plazo	154	237	(35,02%)
Otros pasivos corrientes	170	0	--
Acreedores comerciales	5.365	3.309	62,13%
Total pasivo	153.408	148.223	3,50%

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2024

5.2 Gestión del capital y financiación



Cifras expresadas en miles de euros

Medidas alternativas de rendimiento	2019	2020	2021	2022	2023	Ene-Jun 2024
Importe neto de la cifra de negocios	5.481	3.798	16.816	11.513	13.399	2.681
EBITDA	2.398	3.281	2.348	2.134	3.111	385
EBITDA Ajustado	--	--	--	2.938	4.042	1.299
EBIT	2.083	3.009	2.063	2.765	4.423	353
EBIT Ajustado	--	--	--	3.569	5.354	1.267
% Margen EBITDA	43,8%	86,4%	14,0%	18,5%	23,2%	14,4%
% Margen EBIT	38,0%	79,2%	12,3%	24,0%	33,0%	13,2%
Deuda financiera bruta total	42.649	46.248	41.967	38.885	34.358	36.833
Caja y equivalentes	9.507	10.095	7.515	5.761	3.903	5.432
Deuda financiera neta	33.142	36.153	34.452	33.124	30.455	31.401
Deuda financiera neta / EBITDA LTM	13,8%	11,0%	14,7%	15,5%	9,8%	19,7%
Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM¹	--	--	--	11,3%	7,5%	10,1%
Recursos Propios	96.095	87.868	91.538	92.342	95.547	95.584
Deuda financiera neta / Recursos propios	34,5%	41,1%	37,6%	35,9%	31,9%	32,9%
Total Activo	156.207	153.058	152.206	147.989	148.223	153.408
Recursos propios / Total activo	61,5%	57,4%	60,1%	62,4%	64,5%	62,3%
Deuda financiera neta / Total activo	21,2%	23,6%	22,6%	22,4%	20,5%	20,5%

1. EBITDA Ajustado LTM: EBITDA Ajustado proforma de los últimos doce meses.

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2024

5.3 Generación de Cash Flow

Cifras expresadas en miles de euros			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	% Var.
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	(464)	1.305	c.s.
Ajustes del resultado consolidado	946	1.080	(12,41%)
Amortización del Inmovilizado	156	147	6,12
Otros ajustes al resultado	(960)	(386)	148,70
Participación en asociadas	0	2	--
Gastos por interees	887	653	35,83
Diferencias de cambio	(32)	(79)	(59,49)
Ingresos por intereses y dividendos	895	743	20,46
Cambios en el capital corriente	(1.467)	(92)	n.s.
Incremento/disminución de Existencias	(2.264)	4.307	c.s.
Incremento/disminución de otros activos y pasivos corrientes	(954)	(4.259)	(77,60)
Incremento/disminución en deudores y otras cuentas a cobrar	(592)	(247)	139,68
Incremento/disminución en acreedores y otras cuentas a pagar	2.056	(735)	c.s.
Otros activos y pasivos no corrientes	287	842	(65,91)
Otros flujos de efectivo de las actividaddes de explot. Consolidados	(228)	(148)	54,05%
Pagos por intereses y dividendos	(1.310)	(969)	35,19
Cobros por intereses y dividendos	895	821	9,01
Cobros (pagos) por impuesto de sociedades	187	0	--
Total Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.213)	2.145	c.s.

Cifras expresadas en miles de euros			
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	% Var.
Pagos por inversiones	(773)	(77)	n.s.
Activos materiales	(736)	(59)	n.s.
Inversiones inmobiliarias	(34)	(2)	n.s.
Activos intangibles	(1)	(1)	n.s.
Otros activos financieros	(2)	(15)	(86,67%)
Total Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(773)	(77)	n.s.

Cifras expresadas en miles de euros			
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	% Var.
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	262	210	24,76%
Acciones propias (Compra/Inversión neta)	262	210	24,76
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	2.399	(2.639)	c.s.
Emisión de deuda con otras entidades de crédito	4.714	5.109	(7,73)
Devolución y amortización de deuda con entidades de crédito	(2.315)	(7.748)	(70,12)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	822	0	--
Total Flujos de efectivo de las actividades de financiación	3.483	(2.429)	c.s.
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	32	79	(59,49%)
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	1.529	(282)	c.s.
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	3.903	5.761	(32,25)
Efectivo o equivalentes al final del periodo	5.432	5.479	(0,86%)

6 | Gestión de riesgos



► Sky Bar Sea You Hotel
Valencia

6. Gestión de riesgos

Libertas 7 elabora y analiza en cada periodo su mapa de riesgos corporativo, identificando por áreas de actividad, los posibles riesgos.

A. Riesgos operativos y estratégicos.

En función de las distintas actividades que desarrolla Libertas 7 se emplean diferentes sistemas para la evaluación y control del riesgo de operación, teniendo en cuenta el entorno de mercado, dentro del escenario geoeconómico, político y social existente.

Área inmobiliaria

Riesgo de retraso o paralización de las ventas en promociones en curso. Los riesgos principales se centran en la elección, negociación y adquisición de los solares que adquiera el Grupo para futuras promociones, así como en la fijación de precios y venta de las promociones en curso.

El stock pendiente de venta a 30 de junio de 2024 es de 41,29 millones de euros, al incorporar las nuevas promociones proyectadas; una variación de precios del 20% tendría un impacto de 8,26 millones de euros. En la coyuntura actual con una sobredemanda de vivienda no se estima variaciones de precio a la baja.

Riesgo de puesta en marcha de nuevas promociones. El Área Inmobiliaria del Grupo ha reactivado la comercialización de una de sus promociones de segunda residencia, atendiendo a la evolución del mercado.

➤ Arrendamientos

Riesgo de no ocupación de locales. Los principales riesgos se centran tanto en no generar la ocupación suficiente para rentabilizar los inmuebles, como en no conseguir desalojar a los clientes morosos.

Riesgo de impago de las rentas de los inmuebles arrendados. Afectaría a la cuenta de resultados del Grupo y supondría incurrir en costes adicionales por litigios para conseguir el desahucio judicial del inquilino. A 30 de junio de 2024, la cifra de negocios de la actividad de arrendamientos representaba un 7,34% del Grupo.

Riesgo de valoración del resto de activos inmobiliarios del balance. Las inversiones inmobiliarias se valoran siguiendo el criterio del valor razonable. El 99% de los activos son objeto de tasación por expertos independientes cada año. Una parte de los inmuebles, por un valor razonable de 23,6 millones, se encuentran hipotecados en garantía de préstamos concedidos al Grupo. El importe de los préstamos hipotecarios garantizados por estos activos asciende a 30 de junio de 2024 a 4,7 millones de euros.

Área Turística

Riesgo de no ocupación en la actividad turística. Los principales riesgos se centran en no generar la ocupación suficiente para rentabilizar los inmuebles, y la exposición a un sector cíclico y sensible. El Área Turística a 30 de junio de 2024 ha obtenido unos ingresos acumulados de 1.359 mil euros frente a los 1.180 mil euros obtenidos a 30 de junio de 2023 y alcanza a 30 de junio de 2024 unos beneficios después de impuestos de 70 mil euros.

Área de Inversiones

Riesgo de gestión de cartera. Las inversiones y desinversiones se apoyan principalmente en la valoración de las empresas en base al estudio de los datos fundamentales de las mismas. Por tanto, los mayores riesgos se concentran en la selección y valoración de empresas, así como en la fijación de la inversión objetivo y los momentos de compra y venta de las distintas partidas.

Dado que las inversiones se realizan con un horizonte de medio o largo plazo, las fluctuaciones diarias de los mercados bursátiles no afectan esencialmente a la cartera. La diversificación sectorial de la cartera de inversiones del Grupo implica que el riesgo de precio asociado a la misma no sea significativo. Una variación de un 15% en los mercados bursátiles, tendría un efecto máximo en el patrimonio neto del Grupo de 5,8 millones de euros.

En cuanto dividendos percibidos de la cartera de Inversiones del Área de Inversiones el riesgo se centra en la reducción de estos. Siendo la media de ingresos de los ejercicios 2020, 21 y 22 de 1.018 miles de euros y habiendo percibido en 2023 un importe de 1.221 miles de euros en el último ejercicio se ha producido un impacto positivo de 204 mil euros.

Riesgos de definición de plan estratégico y de presupuesto. Se trata de los riesgos ligados a no alcanzar los volúmenes de inversión suficientes previstos en los presupuestos anuales y en el Plan Estratégico. La consecuencia directa sería un menor valor de la cartera por compras y, en lo sucesivo, una menor generación de liquidez y resultados.

Riesgo estratégico de cartera y de Capital Privado. El riesgo se centra en la pérdida de oportunidades, tanto en la salida de inversiones actuales como en la entrada en nuevas participadas.

Riesgo de impacto en cuentas por registro contable de créditos fiscales. Existe un riesgo ligado a la no generación de beneficios suficientes en el largo plazo que permita recuperar el crédito fiscal contabilizado. En caso de que el Grupo no pudiera obtener ganancias futuras, se presumiría como no probable la compensación de las bases negativas, ocasionando deterioros en el patrimonio neto del Grupo. A 30 de junio de 2024 su importe neto es de 20.111 miles de euros. El reconocimiento del saldo de activos por impuestos diferidos está sustanciado en base a las estimaciones de previsión de beneficios futuros, sobre las hipótesis de desarrollo de negocio fundamentadas en sus mejores estimaciones, experiencia y evaluación de los factores claves de su Plan Estratégico en el horizonte temporal a medio y a largo plazo.

Adicionalmente, existe un riesgo operacional general que engloba una serie de aspectos organizativos, tales como gestión de personas, procesos internos, sistemas informáticos, instalaciones, medidas de seguridad, o cualquier otro suceso externo, y que pueden ocasionar pérdidas directas o indirectas para el Grupo.

6. Gestión de riesgos

B. Riesgos financieros.

Riesgo de tipo de interés. Se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de un alza de los tipos de interés.

La práctica totalidad del endeudamiento del Grupo está contratado a tipo de interés variable por lo que se encuentra expuesto a riesgo de tipo de interés, dado que variaciones de los tipos modifican los flujos futuros de los tipos referenciados al Euribor. Libertas 7, en función de las variables económicas existentes en cada momento, estudia la necesidad o no de contratación de instrumentos de cobertura sobre tipos de interés, ante variaciones superiores al 5%. El efecto máximo que podría tener una variación en un 1% de los tipos de interés en los gastos financieros sería de 0,3 millones, aproximadamente.

Riesgo de tipo de cambio. Se refiere al impacto que un cambio significativo en los tipos de cambio tendría en el resultado global del Grupo.

El Grupo posee participaciones en sociedades y cuentas de efectivo en moneda distinta al euro, sin que se haya estimado pertinente la aplicación de instrumentos financieros de cobertura, dado que el efecto que puede tener este riesgo en la cuenta de resultados no es significativo. Así, el impacto de una variación de un punto en los tipos de cambio de las divisas en las que se poseen activos supondría un impacto de 0,1 millones de euros en el estado de resultado global.

Riesgo de crédito. Se trata del riesgo que tiene el Grupo de no poder hacer líquidos los activos financieros, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El riesgo de crédito del Grupo Libertas 7 es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. Los importes se reflejan en el estado de situación financiera netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Por otra parte, el riesgo de crédito de fondos líquidos es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

En cuanto a las inversiones financieras, al tratarse de valores en su mayoría que cotizan en mercados bursátiles, el riesgo de crédito se reduce considerablemente.

Riesgo de liquidez y de flujos de efectivo. Supone el riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y a los compromisos derivados de nuevas inversiones. El Grupo presenta una estructura financiera sólida, con una ordenada previsión temporal de cumplimiento de sus compromisos financieros, estimando que dispone de activos corrientes suficientes para hacer frente a las obligaciones del pago a corto plazo con holgura, mitigando cualquier riesgo de liquidez.

C. Riesgos jurídicos, regulatorios y de Cumplimiento Normativo. Riesgos reputacionales.

Las actividades desarrolladas por el Grupo se encuentran sujetas a diverso grado de regulación y supervisión. Se considera el riesgo de cumplimiento normativo como la posibilidad de incurrir en sanciones legales o administrativas, pérdidas financieras relevantes o pérdidas reputacionales por incumplimiento de regulaciones, leyes, normativa interna y códigos de conducta aplicables a la actividad del grupo.

Existe un sistema de prevención en materia de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, se ha implementado un Sistema de Prevención de Riesgos Penales dentro del Modelo de Cumplimiento Normativo.

Se realiza, además, un seguimiento de las novedades legislativas y su posible impacto en los negocios, y se revisa de manera permanente la adecuada respuesta a los requerimientos normativos por la Responsable de Cumplimiento Normativo.

En la revisión anual del Mapa de Riesgos en 2023, se incorporó, para cada área de negocio criterios de sostenibilidad ESG, considerándolos factores mitigadores de riesgo. Un ejemplo de ello, riesgo de cumplimiento normativo: el cumplimiento estricto da lugar a fortaleza institucional, así como a buena reputación y a no sanciones.

Una información más detallada en cuanto al control interno y seguimiento de SCIFF se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

A fecha de redacción del presente Informe se sigue procedimiento contra la Sociedad derivado de su condición de antiguo miembro del Consejo de

Administración del extinto Banco Valencia, en el que puede concretarse contra ésta la exigencia de responsabilidad civil subsidiaria; con respecto de ello, la situación del procedimiento, su extensión, el número de partes involucradas y la complejidad procesal, no permiten determinar sobre bases objetivas la probabilidad y, en su caso, la extensión de sus posibles consecuencias económicas, en caso de haberlas, todo ello con independencia de sus expectativas favorables de resolución.

Los planes de respuesta y supervisión de cada riesgo aparecen especificados en el apartado correspondiente del IAGC. El modelo de control cuenta con un sistema en tres niveles siendo fundamental la existencia de un sistema de información actualizada, de carácter mensual, bajo la supervisión del Comité de Dirección y del Consejo de Administración, así como la existencia de Comité de Inversiones, Comité Inmobiliario y Comité de Turismo.

Finalmente, ha de concluirse este apartado señalando que para mitigar los posibles efectos contrarios de los riesgos descritos, Libertas 7 cuenta con una Auditora Interna y Responsable de Cumplimiento Normativo, apoyado por el resto de departamentos de la organización y, bajo la dependencia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento Normativo, que es la encargada de revisar dichos riesgos, evaluarlos y proponer las medidas correctoras necesarias, así como el sistema de control interno capaz de generar una fiabilidad sobre la información financiera que el Grupo suministra al mercado.



7 | Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre



► Sede Libertas 7
Valencia

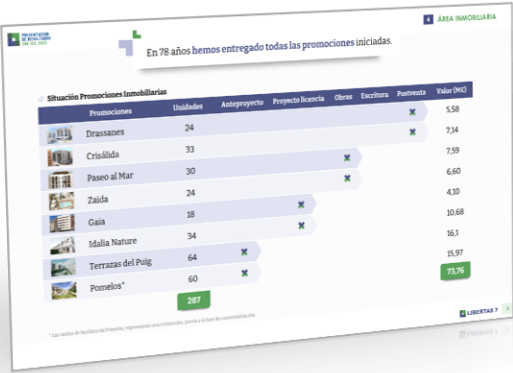
7. Hechos relevantes del periodo

29-01-2024
Operaciones realizadas entre 28-10-23 y 27-1-24 por contrato de liquidez.

- 29-02-2024**
Publicación de:
- Informe financiero anual
 - Información financiera segundo semestre 2023
 - Informe anual de gobierno corporativo correspondiente a 2023
 - Informe anual de remuneraciones correspondiente a 2023



05-03-2024
Webcast Presentación de Resultados ejercicio 2023.



09-04-2024
Publicación del Informe de Sostenibilidad 2023.



25-04-2024
Publicación del Informe de Resultados del primer trimestre 2024 (enero-marzo 2024).



30-05-2024
Celebración de la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2023.



29-05-2024
Registro y publicación del nuevo Equity Story de Libertas 7.



29-05-2024
Participación en el Foro Medcap 2024 en la Bolsa de Madrid.



07-06-2024
Lighthouse publica su Informe de Revisión de Estimación para Libertas 7.



8 | Evolución previsible de los negocios



► Mercado Central
Valencia

8. Evolución previsible de los negocios

Área Inmobiliaria

Afrontamos el segundo semestre de 2024 con optimismo en cuanto a precios de venta y número de transacciones, apoyados principalmente en la escasa y decreciente oferta de vivienda de obra nueva existente en Valencia y su área metropolitana y en una demanda sólida y creciente. Los buenos datos de empleo, el flujo migratorio positivo y los previsibles descensos de tipos hasta final de año son los principales factores de apoyo.

Se plantea como principal reto del sector la falta de suelo urbano, como materia prima para generar vivienda nueva que pueda ampliar la oferta. En este sentido el sector reclama velocidad en la gestión urbanística y seguridad jurídica. La oferta de suelo urbano actual en Valencia es muy escasa lo que impulsa a los promotores a salir al área metropolitana.

Por último, la subida de costes de construcción sigue sin moderarse, a pesar de alguna subida puntual de materias primas, por un mayor peso de la tensión laboral que genera la escasa mano de obra.

FICSA cuenta con proyectos en marcha que aseguran las entregas hasta 2028, si bien, mantenemos como objetivo principal del ejercicio la adquisición de suelo finalista en el que ubicar nuevas promociones para continuar con nuestra expansión.

Área Turística

Según el informe de Perspectivas de Exceltur relativo al segundo trimestre de 2024, los destinos urbanos más internacionalizados, se prevé un tercer trimestre notablemente mejor que el verano de 2023. En especial, proyecta un +9,1% para la Comunidad Valenciana impulsado por el buen comportamiento de la demanda extranjera.

La fortaleza de la demanda turística nos hace prever un fuerte incremento de ingresos para la temporada alta y consecuentemente para el conjunto del ejercicio. El nivel de facturación real más reservas al cierre del primer semestre de Sea You Hotels se sitúa en 2,6 millones de euros, es decir un +11% más que a 30 de junio de 2023.

Valencia sigue cosechando excelentes crecimientos de afluencia de visitantes, impulsando los resultados de la industria turística. Esperamos seguir creciendo al ritmo de la capital y conseguir los precios medios de la ciudad para nuestras categorías.

Área de Inversiones

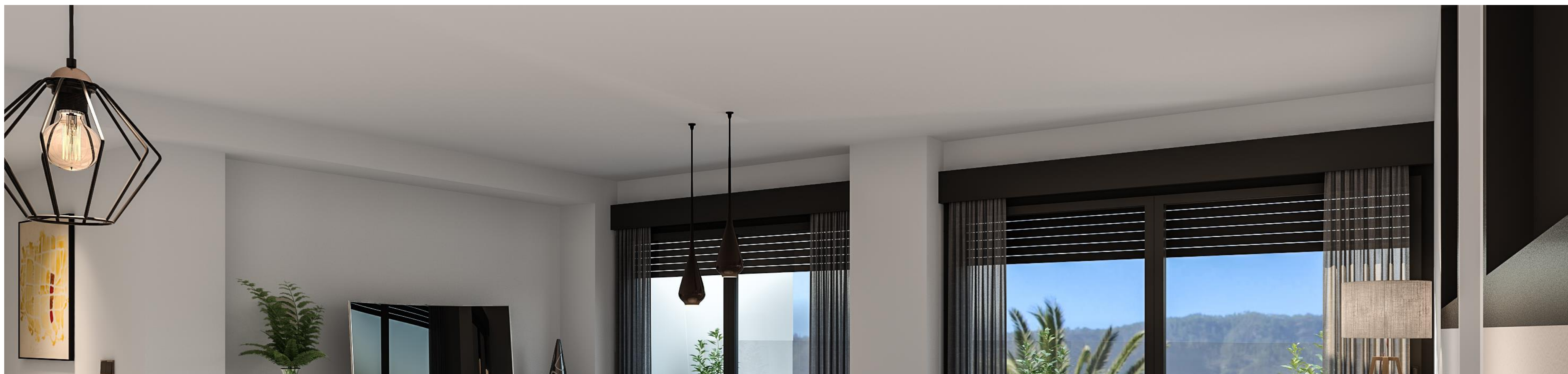
La evolución de la coyuntura seguirá marcada por los datos de inflación, crecimiento económico y resultados empresariales a publicar en los próximos meses, y muy especialmente por la respuesta proporcionada por los bancos centrales. La conformación de los nuevos gobiernos en Francia y EEUU serán también dos referencias que el mercado vigilará con atención.

La lenta y progresiva recuperación del crecimiento económico, la contención de la inflación y una previsible política monetaria menos restrictiva deberían favorecer la generación de resultados empresariales y servir de apoyo a las cotizaciones, que parten, no obstante, de múltiplos exigentes en algunos casos.

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

Por otra parte, en relación con nuestra cartera de capital privado, esperamos poder contabilizar beneficios en el segundo semestre, fruto de las desinversiones que se encuentran en curso.

Permanece plenamente vigente nuestro objetivo para 2024 de aumentar el tamaño de la cartera del Área de Inversiones.



9 | Adquisición y enajenación de acciones propias



► Residencial Pomelos
Denia

9. Adquisición y enajenación de acciones propias

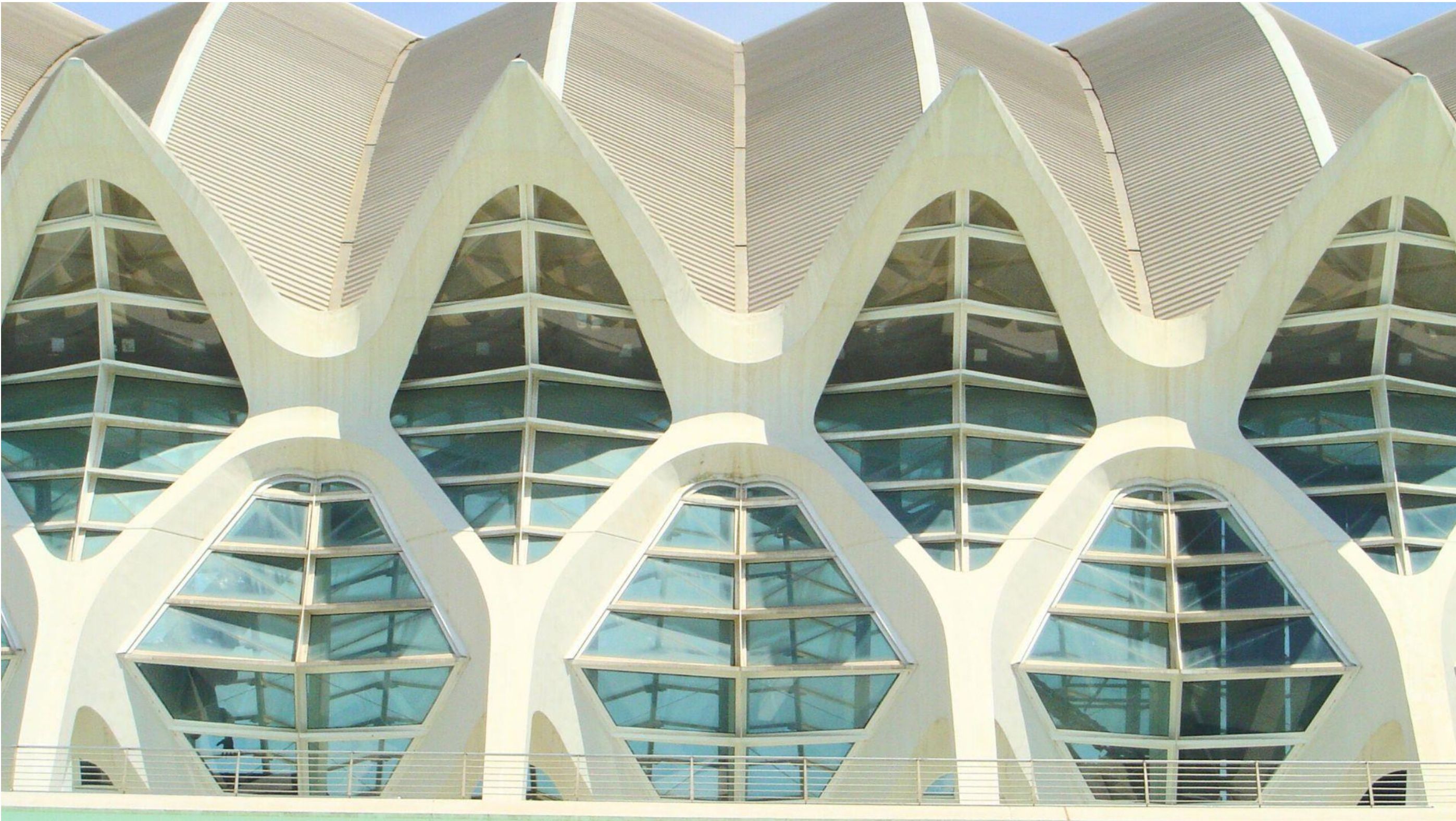
En cuanto a la posición de autocartera de Libertas 7 el Grupo posee 753.284 acciones propias en su poder, que representan un 3,44% del capital social.



Banco de Sabadell es la entidad que se encarga de dar contrapartida a los inversores desde el 28 de julio de 2022. Del saldo inicial de 100 mil euros y 95.000 acciones, la situación a 30 de junio de 2024 era de 76 mil euros y 120.373 acciones.

Durante el periodo comprendido entre enero-junio 2024 se entregaron 46.953 acciones con un coste de 152 mil euros y una valoración de 71 mil euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado por la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de mayo de 2024 correspondiente al ejercicio 2023.

Durante el ejercicio 2023 se entregaron 51.175 acciones con un coste de 181 mil euros y una valoración de 43 mil euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado en la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 23 de mayo de 2023 correspondiente al ejercicio 2022.



10 | Libertas 7 en Bolsa

► Patio del Museo L'íber
Valencia



10. Libertas 7 en Bolsa

El comportamiento bursátil de Libertas 7 durante la primera mitad del ejercicio 2024 resultó favorable con una revalorización acumulada del 43,1% frente a la subida del 12,1% en el conjunto del ejercicio 2023. De esta manera, la capitalización bursátil al cierre de junio 2024 alcanza los 32 millones de euros. Esta evolución fue claramente superior a la registrada por los índices selectivos Ibex 35 (+8,3%) e Ibex Small Cap (+6,8%). El primer semestre de 2024 se ha cerrado con una cotización de 1,46 euros, y llegando a alcanzar un máximo de 1,79 euros durante el periodo considerado. ■■■

Libertas 7 anunció a principios de ejercicio una nueva política de impulso a las Relaciones con Inversores, que durante el primer semestre se ha traducido, entre otras acciones, en la publicación de un primer informe anual integrado con más nivel de detalle de información, tanto financiera, como operativa, comercial y de sostenibilidad, cuya comunicación fue complementada con la realización de un webcast de presentación de dichos resultados para analistas e inversores por parte de la Consejera Delegada. Asimismo, la compañía participó a finales de mayo en el Foro MedCap donde mantuvo diversas reuniones one on one con inversores institucionales y presentó su nuevo equity story.

Toda esta mayor actividad de comunicación e involucración de la alta dirección de Libertas 7 en las Relaciones con Inversores está favoreciendo un mejor posicionamiento y visibilidad de la compañía en el mercado de valores que también ha tenido una traducción positiva en los niveles de liquidez. En efecto durante el primer semestre de 2024 implicó los niveles contratación medio diario en acciones y en efectivo crecieron un 29,5% y un 80,4% respectivamente respecto a los registrados en el conjunto de 2023.

Por su parte, el último informe publicado por Lighthouse con motivo de la publicación de los resultados del primer trimestre bajo el título “Una reserva de valor clara y cada vez más evidente para el mercado” recoge un ajuste de expectativas positivo.

Cotización (euros)	Ene-Jun 2024	2023
Inicio	1,02	0,91
Mínimo	1,02	0,85
Máximo	1,79	1,18
Cierre periodo	1,46	1,02
Media	1,29	0,98

Otros indicadores bursátiles	Ene-Jun 2024	2023
Capitalización bursátil (euros)	31.994.440	22.352.280
Nº de acciones	21.914.000	21.914.000
Valor nominal de la acción (euros/acción)	0,5	0,5
Vol. contrat. acumulado (acciones)	517.153	689.022
Vol. contrat. medio diario (acciones)	5.070	3.915
Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)	716.758	685.429
Vol. contrat. efectivo medio diario (euros)	7.024	3.894

Libertas vs Índices	Ene-Jun 2024 ¹	2023 ¹
Libertas 7	43,1%	12,1%
Ibex 35	8,3%	22,8%
Ibex Small Cap	6,8%	10,6%

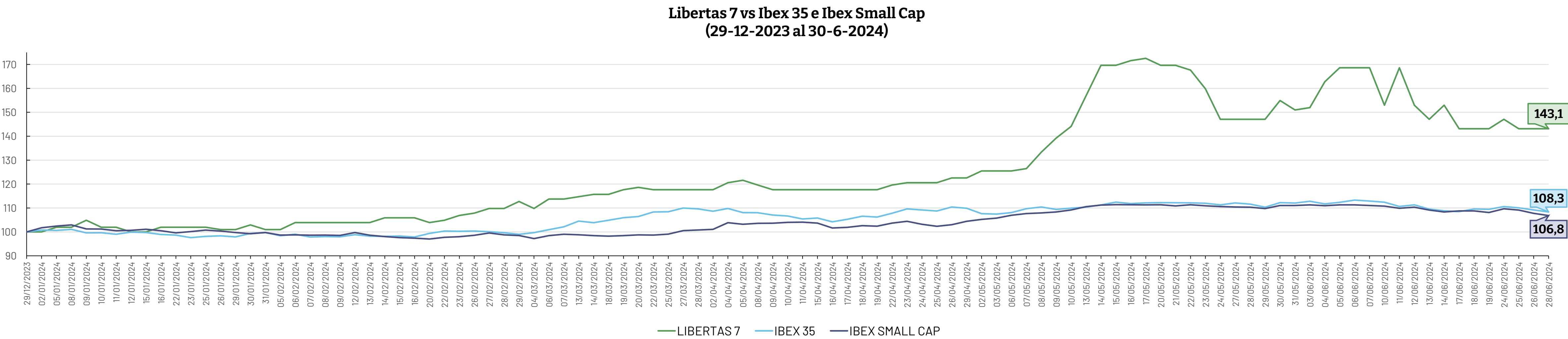
1. % de variación de cotización cierre en el periodo desde 30-12-2022 hasta el 29-12-2023 y desde el 29-12-2023 al 28-06-2024.

Estructura Accionarial

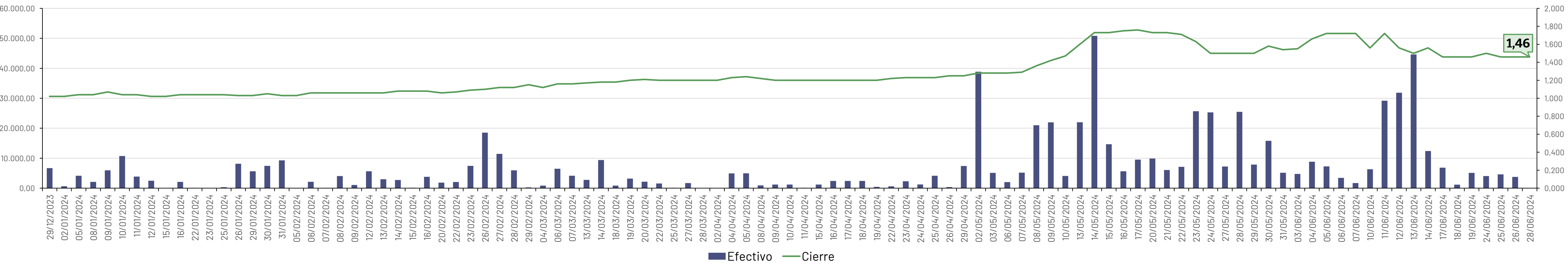
30/06/2024 % Participación

Dibu, S.A.	5,78%
Fundacio de la Comunitat Valenciana Libertas 7	23,56%
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	26,78%
Doña Agnès Noguera Borel	7,08%
Don Alejandro Noguera Borel	6,64%
Don Pablo Noguera Borel	6,98%

10. Libertas 7 en Bolsa



Libertas 7 (LIB): Evolución cotización y volumen efectivo (€), ene-jun 2024



11 | Glosario



► Mercado de Colón
Valencia

11. Glosario

- ✦ **ADR (Average daily rate):** tarifa diaria promedio. Ingreso medio obtenido por habitación/ apartamento ocupado del hotel o establecimiento turístico.

✦ **Capital Privado:** cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas, bien mediante la toma de participación directa en el capital de las participadas o a través de vehículos de inversión gestionados por terceros, y en las que no se tiene vocación de permanencia.

✦ **Cartera de venta en unidades y euros:** total de activos con reserva o contrato de compraventa.

✦ **Cartera permanente:** cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas en las que se tiene vocación de permanencia.

✦ **DFN (Deuda Financiera Neta):** es la suma de la deuda financiera a largo y corto plazo (incluye deudas con entidades de créditos y terceros) menos el efectivo (saldos en bancos).

✦ **EBIT:** beneficio antes de intereses e impuestos. Se calcula restando los gastos operativos de la empresa de sus ingresos totales.

✦ **EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and Amortization):** beneficio de la empresa antes de restar los intereses a pagar por la deuda contraída, los impuestos propios del negocio, las depreciaciones por deterioro de este, y la amortización de las inversiones realizadas.

✦ **EBITDA ajustado:** EBITDA más resultados netos derivados de las operaciones de compra-venta de instrumentos financieros que no pasan por cuenta de resultados por aplicación de la NIIF 9 y, por tanto, no forman parte del cálculo del EBITDA. Este indicador ofrece una imagen más precisa de los resultados operativos de la empresa.

✦ **Free Cash Flow:** o flujo de caja libre, es el flujo conseguido por las actividades de explotación del Grupo; dinero disponible tras pagar los gastos correspondientes. Se calcula: EBITDA del periodo - CapEx del periodo - Inversión en Circulante del periodo - Pagos de intereses financieros netos del periodo - importe neto de partidas que no hayan supuesto impacto en caja durante el periodo.
- ✦ **GAV (Gross Asset Value):** valor bruto de un desarrollo inmobiliario sin deducir ningún pasivo.

✦ **GDV (Gross Development Value):** valor proyectado de un desarrollo inmobiliario hasta entrega.

✦ **Ingresos recurrentes:** turística + ingresos de locales y oficinas arrendados + ingresos de la cartera de inversiones.

✦ **LTM (Last Twelve Months):** últimos doce meses.

✦ **LTV (Loan to Value):** ratio del pasivo financiero respecto del valor inmobiliario.

✦ **Margen Bruto Inmobiliario:** beneficio directo que se obtiene por la venta de un producto o servicio. Diferencia entre el precio de venta y su coste directo de producción.

✦ **Margen Bruto Turístico:** el margen bruto en turismo se refiere a la diferencia entre los ingresos totales generados por la operación hotelera y los costes directos asociados con la prestación de servicios, costes de habitaciones, servicios de lavandería, etc.

✦ **NAV (Net Asset Value):** valor neto de un desarrollo inmobiliario con deducción del pasivo financiero.

✦ **NAV por acción:** valor neto de un desarrollo inmobiliario o inmueble para arrendamiento con deducción del pasivo financiero referenciado al número de acciones.

✦ **Plusvalías proforma:** las obtenidas por las ventas de valores del área de inversiones, independientemente del periodo en que los valores se hayan mantenido en cartera.

✦ **Plusvalías reportadas:** las obtenidas en ventas de valores del área de inversiones adquiridos en los últimos 12 meses. Tras la aplicación de la NIIF9 en 2018, se incluye en los ingresos de explotación únicamente los resultados por ventas de valores de la cartera mantenidos por un periodo inferior a doce meses.

✦ **% ocupación:** porcentaje de apartamentos/ habitaciones ocupadas sobre el total de apartamentos/ habitaciones disponibles en el hotel o establecimiento turístico.
- ✦ **Rentabilidad de la cartera:** rentabilidad obtenida por la cartera de inversiones en un periodo.

✦ **RevPar (Revenue per available room):** Ingresos totales por habitaciones / apartamentos o habitaciones totales es un indicador clave en la industria hotelera que mide el rendimiento financiero de un establecimiento basándose exclusivamente en los ingresos generados por las habitaciones. Combina la ocupación con el ingreso medio diario por habitación.

✦ **RevPar ajustado:** se trata del RevPar calculado restando del denominador los apartamentos o habitaciones bloqueados por reformas o mantenimiento.

✦ **Stock pendiente de venta:** total de activos libres y en proceso de venta, desde la fase de comercialización.

✦ **Unidades activas:** total de unidades en cualquiera de las fases de diseño, comercialización, comercialización o escrituración.

✦ **Unidades en comercialización:** unidades mayores (viviendas + locales) desde el inicio de comercialización hasta el inicio de las obras.

✦ **Unidades en construcción:** unidades mayores (viviendas + locales) en fase de obras.

✦ **Unidades en fase de diseño:** unidades mayores (viviendas + locales) desde la compra de solar hasta el inicio de la comercialización.

✦ **Unidades escrituradas:** unidades mayores (viviendas + locales) con escritura de compraventa realizada ante notario.

✦ **Unidades terminadas pendientes de entrega:** unidades mayores (viviendas + locales) con Certificado Fin de Obras pendientes de escrituración.

12 | Contacto

► Plaza de la Reina
Valencia



12. Contacto

www.libertas7.es

Calle Caballeros, 36

46001 Valencia. España

+34 963 913 058

inversores@libertas7.es

 www.linkedin.com/company/libertas-7



13 | Anexos



13. Anexos

Área Inmobiliaria

unidades por fase de proyecto	2020	2021	2022	2023	1S 2024
Unidades en fase de diseño (#)	30	24	52	124	0
Unidades en comercialización (#)	0	30	54	52	151
unidades en construcción (#)	130	57	33	54	88
Unidades terminadas pendientes de entrega (#)	0	2	3	2	2
Total unidades activas (#)	160	113	142	232	241

Evolución de promociones en curso y nuevos desarrollos inmobiliarios al cierre de 1S2024	Cresol	Paseo al Mar	Zaïda	Gaia	Idalia Nature	Terrazas del Puig	Pomelos
Stock pendiente de venta (terminado + disponible)	1	4	8	10	17	16	0
Unidades en comercialización	0	26	16	8	17	57	60
Escrituradas	49	0	0	0	0	0	0
Total reportado	50	30	24	18	34	73	60

13. Anexos

Área Inmobiliaria

Nº de unidades escrituradas en el ejercicio.

Cronograma promoción inmobiliaria Libertas 7	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alberola	3	19	1							
Cresol		46	3		1					
Drassanes			24							
Crisálida				33						
Paseo						30				
Zaïda						24				
Gaia							18			
Vesta										18
Idalia							34			
Pomelos								30	30	
Terrazas del Puig								73		
Capri IV										60
Nuevo 3									30	
Total viviendas	3	65	28	33	1	54	52	103	60	78

13. Anexos

Área Turística

Cifras expresadas en euros

Evolución ingresos Área Turística	2019	2020	2021	2022	2023	Ene-Jun 2024
enero	32.537	46.359	7.416	58.221	63.766	95.536
febrero	27.803	68.526	13.032	88.247	81.086	156.361
marzo	110.464	40.490	10.361	135.428	184.077	276.027
abril	178.105	2.099	11.328	183.261	243.058	224.406
mayo	157.267	2.001	48.075	191.044	269.163	252.279
junio	204.445	7.519	126.780	222.572	301.292	268.655
julio	375.169	88.649	289.010	406.414	492.599	--
agosto	465.524	185.376	331.593	530.368	563.684	--
septiembre	191.839	37.426	121.841	230.590	254.589	--
octubre	135.962	19.943	156.938	193.825	298.034	--
noviembre	98.869	15.944	89.642	92.042	142.102	--
diciembre	69.106	10.255	105.184	113.971	174.000	--
Total	2.047.090	524.587	1.311.200	2.445.983	3.067.450	1.273.264

Cifras expresadas en euros

Evolución anual ingresos Área Turística	2019	2020	2021	2022	2023	Ene-Jun 2024
Apartamentos Port Saplaya	1.298.209	302.844	1.017.796	1.611.243	2.006.275	741.036
Sea You Hotel Port Valencia	748.881	221.743	293.404	834.740	1.061.175	532.228
Total	2.047.090	524.587	1.311.200	2.445.983	3.067.450	1.273.264

Evolución de los indicadores del periodo del Área Turística Like-for-Like	2019	2020	2021	2022	2023	Ene-Jun 2024
Habitaciones totales	43.070	43.070	43.070	43.070	43.070	21.358
Habitaciones disponibles	43.070	43.070	43.070	43.070	43.070	19.252
Habitaciones vendidas	20.146	5.885	13.128	21.426	24.083	11.767
RevPar (€)	47,53	12,15	30,44	56,79	71,22	59,62
RevPar ajustado (€)	47,53	12,15	30,44	56,79	71,22	66,13
% Ocupación media	46,8%	13,6%	30,5%	49,7%	55,9%	55,1%
ADR (€)	101,61	89,14	99,88	114,16	127,37	108,21

13. Anexos

Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

Distribución sectorial del valor de la cartera Bolsa	30/06/2024	31/12/2023	% Var.
Total cartera	41.505	40.317	2,95
Lujo	9.292	9.594	(3,15)
Bancos	4.025	3.892	3,42
Seguros	6.264	6.143	1,97
Construcción	248	252	(1,59)
Medios	1.142	1.081	5,64
Tecnología	508	438	15,98
Ecología	752	832	(9,62)
Alimentación	4.394	4.097	7,25
Industria	7.976	7.430	7,35
Pharma	2.747	2.745	0,07
Consumo no cíclico	3.540	3.163	11,92
Servicios	617	651	(5,22)

% Distribución de valor de mercado de la Cartera Bolsa por sectores de actividad	30/06/2024	31/12/2023	Var. p.p.
Total cartera	100	100	n.s.
Lujo	22	24	(1,41)
Bancos	10	10	0,04
Seguros	15	15	(0,14)
Construcción	1	1	(0,03)
Medios	3	3	0,07
Tecnología	1	1	0,14
Ecología	2	2	(0,25)
Alimentación	11	10	0,42
Industria	7	18	(11,81)
Pharma	--	7	--
Consumo no cíclico	9	8	0,68
Servicios	1	2	(0,13)



LIBERTAS 7

Notas explicativas de los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2024, elaboradas según la NIC 34



INDICE

1. Actividad del Grupo	2
2. Bases de presentación de la información financiera intermedia	
y políticas y métodos contables	3
3. Inmovilizado intangible	4
4. Inversiones inmobiliarias	4
5. Participaciones en empresas asociadas y acuerdos conjuntos	5
6. Inversiones financieras	6
7. Existencias	7
8. Patrimonio neto	8
9. Pasivos financieros	9
10. Ingresos y gastos	11
11. Resultado de explotación	12
12. Ingresos procedentes de inversiones	12
13. Gastos financieros	12
14. Beneficio por acción	13
15. Hechos posteriores	13
16. Operaciones con partes vinculadas	13
17. Retribuciones al Consejo de administración y alta dirección	14
18. Riesgos e incertidumbres segundo semestre	14
19. Pago de dividendos	15
20. Segmentos de negocio y geográficos	15

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 2024, 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 2023 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 2024 ha sido formulada:

- Por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 25 de julio de 2024.
- 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 2024 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 2023, 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 y supuestos asociados están basados en la experiencia histórica y otros factores que la Alta Dirección del Grupo considera adecuados, si bien los resultados finales podrían ser diferentes de dichas estimaciones. 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 los correspondientes estados del Resultado Global Consolidados.

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 2024 ha sido el siguiente:

	Euros
Coste	
Saldos a 31 de diciembre de 2023	3.143.509
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	-
Adiciones / retiros (netos)	1.520
Saldos a 30 de junio de 2024	3.145.029
Amortización Acumulada	
Saldos a 31 de diciembre de 2023	(1.078.661)
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	(88.321)
Adiciones / retiros (netos)	(8.535)
Saldos a 30 de junio de 2024	(1.175.517)
Activo intangible neto	
Saldos a 31 de diciembre de 2023	2.064.848
Saldos a 30 de junio de 2024	1.969.512

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2024 ha sido el siguiente:

	Euros
	Inversiones Inmobiliarias
<u>Valor razonable</u>	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	38.139.253
Entradas/salidas netas	25.275
Saldos al 30 de junio de 2024	38.164.528

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

no ha registrado en el primer semestre del ejercicio 2024 ningún incremento del valor razonable de estos activos (en el mismo período del ejercicio anterior tampoco se registró variación alguna).

Una parte de estos inmuebles, por un valor razonable de 23,6 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 2024 el valor de las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo era:

Miles de Euros	30-06-24	31-12-23
Moirá Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.	1.175	1.175
El Portal de Valldigna, S.A.	1.136	1.139
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	839	864
Vía Nature Juices & Beverages, S.L.	947	947
Total bruto	4.097	4.125

Los movimientos brutos que han tenido lugar durante el primer semestre del ejercicio 2024 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

Miles de Euros	
Saldo inicial a 1 de enero de 2024	4.125
Entradas / salidas netas del ejercicio	(28)
Participación en el resultado de Sociedades asociadas	-
Saldo final a 30 de junio de 2024	4.097

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 2024	2.190
Entradas / salidas netas del ejercicio	-
Saldo final a 30 de junio de 2024	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	30/06/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros	1.443.106	50.494.786	1.440.706	50.278.076

No corrientes

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

Activos financieros no corrientes	30/06/2024	31/12/2023
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas		
Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.L.	1.334.064	1.319.064
Inversiones financieras a largo plazo	1.334.064	1.319.064
Otros activos financieros	109.042	121.642
Total Instrumentos financieros a largo plazo	1.443.106	1.440.706

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, el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes a cierre del ejercicio, netas del efecto impositivo. Teniendo en cuenta que dicho valor es superior al valor contable de la participada registrada en balance, el Grupo ha considerado la no existencia de deterioro de valor del saldo de su participación.

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 primer semestre 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 913.318 euros. Por su parte, la operativa trading con activos designados como de negociación ha generado un resultado neto de 243.439 euros en operaciones cerradas que se recoge en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos de la Actividad Financiera” del estado de resultado consolidado adjunto. Adicionalmente, la diferencia de valor de activos financieros en operaciones de trading

abiertas al cierre del período ha sido positiva en 131.604 euros y aparecen reflejados en el epígrafe “Otros resultados” del estado de resultado consolidado adjunto.

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 219.110 euros.

7. EXISTENCIAS

El movimiento habido en este primer semestre del ejercicio 2024, en las diferentes cuentas que integran el epígrafe de “Existencias” del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo 31/12/2023	Adiciones	Traspasos	Retiros	Saldo 30/06/2024
Terrenos y solares	11.966.211	52.323	(2.726.351)	-	9.292.183
Obras en curso de ciclo largo	2.206.563	22.464	(1.644.037)	-	584.990
Obras en curso de ciclo corto	2.550.730	1.909.115	1.337.565	-	5.797.410
Edificios construidos	508.963	-	-	(19.655)	489.308
Total	17.232.467	1.983.902	(3.032.823)	(19.655)	16.163.891

Provisión depreciación solares	(5.953.284)	-	3.010.572	-	(2.942.713)
Provisión depreciación obras en curso	-	-	-	-	-
Provisión depreciación edificios construidos	(169.456)	-	-	-	(169.456)
Anticipos	166.875	300.000	22.251	-	489.126
Total	11.276.601	2.283.902	-	(19.655)	13.540.848

Las adiciones de Terrenos y solares y de obras en curso recogen los importes de compras y costes de construcción activados en el período.

Los retiros de Edificios construidos responden a las escrituraciones del ejercicio.

A 30 de junio de 2024 el Grupo tenía compromisos de ventas con clientes por un importe de 2.332 mil euros (1.443 mil euros a diciembre de 2023), 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 2024, un importe de 7.440 mil euros (6.555 mil euros en diciembre de 2023) 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 2024 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 2023 el Grupo no ha dotado deterioro por pérdida de valor de sus existencias.

A 30 de junio de 2024 hay firmados compromisos de compra de solares por importe de 1.500 mil euros (1.500 mil euros a 31 de diciembre de 2023), de los cuales ya se han entregado anticipos por importe de 450 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

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	30/06/2024	30/06/2023
Libertas 7, S.A.	(360)	(292)
Integración global y proporcional:		
Avan Plus, S.A.U.	-	50
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	(99)	(58)
Libertas Novo, S.L.	25	61
Liberty Park, S.A.U.	11	13
Liberty Lux, S.A.	41	27
Luxury Liberty, S.A.	93	359
Amaltheia Nature, S.L.	4	-
Amaltheia Gestión, S.A.	(1)	-
Selección Lux, S.A.	(1)	(1)
Al Mukhabir, S.A.	-	(1)
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	(186)	753
SUMA	(113)	1.203
Puesta en equivalencia		
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	3	2
El Portal de Valldigna, S.A.	(3)	(4)
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	-	-
Moira Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.	-	-
SUMA	-	(2)
TOTAL	(473)	909
Intereses minoritarios	-	-
Resultado atribuible	(473)	909

Acciones Propias

Los movimientos habidos durante el primer semestre del ejercicio 2024 han sido los siguientes:

	Número de acciones	%	Euros
Saldo a 31/12/2023	785.316	3,58%	4.499.791
Altas	92.294	0,42%	130.964
Bajas	(124.326)	-0,57%	(393.185)
Saldo a 30/06/2024	753.284	3,44%	4.237.569

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

Durante este primer semestre de 2024 se entregaron 46.953 acciones con un coste de 151.664 euros y una valoración de 71.369 euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado en la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de mayo de 2024 correspondiente al ejercicio 2023.

Pago de dividendos

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., celebrada el día 30 de mayo de 2024, aprobó el pago de un dividendo complementario de 0,02 euros brutos y 0,0162 euros netos por acción, equivalente al 4% del nominal, por un importe de 422.763 euros. El pago se hizo efectivo a partir del día 14 de junio de 2024.

Prima de emisión

La prima de emisión a 30 de junio de 2024 ascendía a 108.113.906 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2023.

9. PASIVOS FINANCIEROS

Deudas con entidades de crédito

Los saldos de deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 por áreas de actividad, son los siguientes:

	30/06/2024	31/12/2023
Deudas con entidades de crédito	35.426.088	32.953.980
- Área Turística	1.251.238	1.395.138
- Área Inmobiliaria	16.078.952	13.533.600
- Área inversiones	18.095.898	18.025.242

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 4.683.796 euros de límite (5.035.900 euros en diciembre de 2023), de los cuales quedan pendientes de amortizar 4.683.796 euros (5.035.900 euros en diciembre de 2023); y a préstamos hipotecarios sobre las promociones por un límite total de 4.548.563 euros (2.347.151 euros en diciembre de 2023), estando pendiente de pago 4.548.563 euros (2.347.151 euros en diciembre de 2023). De este importe, un total de 1.332.040 euros corresponden a préstamos hipotecarios asociados a obras en curso de ciclo largo (2.326.903 euros en diciembre de 2023), 3.197.379 euros a deuda asociada a obras en curso de ciclo corto (sin deuda a 31 de diciembre de 2023) y 19.144 euros a préstamos hipotecarios sobre existencias de edificios construidos (20.249 euros en diciembre de 2023), con vencimientos hasta el año 2051.

Adicionalmente el área inmobiliaria cuenta con líneas de crédito con un límite total de 4 Millones de euros y dispuestas en 3,9 Millones; y otros préstamos pendientes de amortizar por importe de 4,1 millones de euros (4,1 millones a 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés medio del resto de deudas con entidades de crédito del Área Inmobiliaria durante el primer semestre del ejercicio 2024, 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 5,15%.

En el Área de Inversiones, al 30 de junio de 2024, el Grupo cuenta con líneas de crédito por un total de 24.853.122 euros (18.592.259 euros en diciembre 2023), de los cuales 6.849.163 euros permanecen no dispuestos (615.393 euros en diciembre 2023).

Los tipos de interés correspondientes a estas deudas durante el primer semestre del ejercicio 2024 han sido referenciados al Euribor trimestral con un diferencial entre el 1,10% y el 1,60%.

Los contratos de financiación del Grupo no llevan asociados ningún tipo de cumplimiento de ratio o covenant.

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 1.278.661 euros.

10. INGRESOS Y GASTOS

Ingresos

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

Euros	30/06/2024	30/06/2023
Ventas de bienes	22.000	7.040.225
Ingresos por arrendamientos	1.558.486	1.361.291
Ingresos actividad financiera	1.100.915	1.281.229
- Ingresos de participaciones en capital	857.477	782.603
- Resultados por ventas	243.439	498.627
Participación en el resultado de sociedades asociadas	(184)	(1.583)
Otros ingresos de explotación	3.877	34.541
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	-	-
Resultado por la enajenación del inmovilizado	(7.723)	(26.480)
Total	2.677.371	9.689.224

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.

Gastos

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

Euros	30/06/2024	30/06/2023
Aprovisionamientos	(1.981.859)	(1.774.539)
Variación provisión de existencias	1.961.967	(3.862.205)
- Reducción de existencias de productos terminados	(19.655)	(5.600.243)
- Aumento de productos term. y en curso de fabricación	1.981.622	1.738.038
Gastos de personal	(1.301.233)	(1.133.309)
Dotación amortización	(156.439)	(147.182)
Otros gastos	(978.512)	(1.046.991)
Deterioros y resultados actividad financiera	131.604	115.569
Total	(2.324.472)	(7.848.658)

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	
	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos ordinarios	2.681.401	9.682.745
Otros ingresos	3.877	34.541
Participación en el resultado de sociedades asociadas	(184)	(1.583)
Total Ingresos ordinarios	2.685.094	9.715.704
Aprovisionamientos y Variación de existencias	(19.892)	(5.636.744)
Resultado Bruto	2.665.202	4.078.960
Gastos de personal	(1.301.233)	(1.133.309)
Dotación amortización	(156.439)	(147.182)
Otros ingresos y gastos	(978.512)	(1.046.991)
Variaciones de valor y resultados inmovilizado	123.880	89.089
Resultado de explotación	352.899	1.840.566

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	
	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos de participaciones en capital	857.477	782.603
Ganancias netas por enajenación de inversiones financieras	243.439	498.627
Otros intereses e ingresos financieros	38.078	38.838
Participación en el resultado de sociedades asociadas	(184)	(1.583)
Total	1.138.810	1.318.485

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

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:

	30/06/2024	30/06/2023	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	(473.353)	909.196	(1.382.549)
Número medio ponderado de acciones en circulación	21.121.519	21.083.696	37.823
Beneficio Básico por acción (Euros)	(0,02)	0,04	(0,07)

Beneficio diluido por acción

	30/06/2024	30/06/2023	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	(473.353)	909.196	(1.382.549)
Número medio ponderado de acciones emitidas	21.914.438	21.914.438	-
Menos: número medio ponderado de acciones propias	(792.919)	(830.742)	37.823
Número medio ajustado de acciones para el cálculo del beneficio por acción diluido	21.121.519	21.083.696	37.823
Beneficio Diluido por acción (Euros)	(0,02)	0,04	(0,07)

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 2024 – 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 0,04 euros por acción a 30 de junio de 2023.

15. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2024 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

Retribuciones al Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la sociedad devengaron durante el primer semestre de los ejercicios 2024 y 2023 los siguientes importes brutos:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Dietas de asistencia	78	86
Sueldos	150	126
Total	228	212

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 2024 ascienden a 270 mil euros (216 mil euros en el primer semestre de 2023).

Al cierre del semestre la alta dirección del Grupo estaba formada por cinco personas, los cuales eran cuatro hombres y una mujer y una 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

Los principales riesgos e incertidumbres para el segundo semestre por lo que respecta a cada área de negocio del Grupo son los siguientes.

En el área inmobiliaria Se plantea como principal reto del sector la falta de suelo urbano, como materia prima para generar vivienda nueva que pueda ampliar la oferta. En este sentido el sector reclama velocidad en la gestión urbanística y seguridad jurídica. La oferta de suelo urbano actual en Valencia es muy escasa lo que impulsa a los promotores a salir al área metropolitana. La subida de costes de construcción sigue sin moderarse, a pesar de alguna subida puntual de materias primas, por un mayor peso de la tensión laboral que genera la escasa mano de obra.

Por lo que respecta a la actividad turística, se prevé un tercer trimestre notablemente mejor que el verano de 2023, en especial para la Comunidad Valenciana, impulsado por el buen comportamiento de la demanda extranjera. La fortaleza de la demanda turística nos hace prever un fuerte incremento de ingresos para la temporada alta y consecuentemente para el conjunto del ejercicio.

Por último nuestra actividad de inversiones estará ligada a la evolución de la coyuntura, 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 conformación de los nuevos gobiernos en Francia y EEUU serán también dos referencias que el mercado vigilará con atención.

La lenta y progresiva recuperación del crecimiento económico, la contención de la inflación y una previsible política monetaria menos restrictiva deberían favorecer la generación de resultados empresariales y servir de apoyo a las cotizaciones, que parten, no obstante, de múltiples exigentes en algunos casos.

19. PAGO DE DIVIDENDOS

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., celebrada el día 30 de mayo de 2024, aprobó el pago de un dividendo complementario de 0,02 euros brutos y 0,0162 euros netos por acción, equivalente al 4% del nominal, por un importe de 422.763 euros. El pago se hizo efectivo a partir del día 14 de junio de 2024.

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 2024, 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:

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Balance de situación								
ACTIVO								
Activos por segmentos	49.947	46.189	23.967	22.897	23.142	24.535	97.056	93.621
Fondo de Comercio	-	-	-	-	595	595	595	595
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	4.097	4.125	4.097	4.125
Activos financieros	-	-	-	-	51.661	49.882	51.661	49.882
TOTAL ACTIVO	49.947	46.189	23.967	22.897	79.495	79.137	153.409	148.223
PASIVO								
Pasivos por segmentos	8.478	6.851	5.604	5.129	8.316	7.744	22.398	19.724
Deudas con entidades de crédito	16.079	13.531	1.251	1.395	18.096	18.027	35.426	32.953
TOTAL PASIVO	24.557	20.382	6.855	6.524	26.412	25.771	57.824	52.677

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)
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Operaciones continuadas								
Importe neto de la cifra de negocios	221	7.222	1.359	1.180	1.101	1.281	2.681	9.683
Variación de exist. de productos terminados o en curso	1.962	(3.862)	-	-	-	-	1.962	(3.862)
Aprovisionamientos	(1.982)	(1.774)	-	-	-	-	(1.982)	(1.774)
MARGEN BRUTO	201	1.586	1.359	1.180	1.101	1.281	2.661	4.047
Otros ingresos de explotación	-	30	3	3	-	1	3	34
Gastos de personal	(400)	(349)	(527)	(447)	(374)	(337)	(1.301)	(1.133)
Dotación a la amortización	(11)	(11)	(143)	(134)	(2)	(2)	(156)	(147)
Otros gastos de explotación	(262)	(411)	(568)	(473)	(149)	(164)	(979)	(1.048)
Otros ingresos y gastos	(6)	(23)	1	(8)	130	120	125	89
BENEFICIO DE EXPLOTACION	(478)	822	125	121	706	899	353	1.842
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Ingresos financieros	-	-	-	-	38	39	38	39
Gastos financieros	(344)	(182)	(44)	(44)	(498)	(427)	(886)	(653)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-	-	32	79	32	79
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(822)	640	81	77	278	588	(463)	1.305
Impuestos sobre las ganancias	193	(168)	(11)	(9)	(192)	(219)	(10)	(396)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(629)	472	70	68	86	369	(473)	909
RESULTADO DEL EJERCICIO	(629)	472	70	68	86	369	(473)	909
Atribuible a:								
Accionistas de la sociedad dominante	(629)	472	70	68	86	369	(473)	909
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO/(PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(629)	472	70	68	86	369	(473)	909