

LIBERTAS 7

**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
GRUPO LIBERTAS 7**

PRIMER SEMESTRE 2023



INFORME DE GESTIÓN PRIMER SEMESTRE DE 2023

Titulares

- El Área de Inversiones obtiene una rentabilidad de sus diversas carteras de un 9,3%,
- Ficsa, el Área Inmobiliaria de Libertas 7, ha procedido a la escrituración del Edificio Crisálida, obteniendo una cifra de negocios de 7,2 millones de euros,
- Sea You Hotels, nuestra rama turística, incrementa su cifra de negocios en un 28%,
- La cifra de negocios total es de 9.683 mil euros, (3.398 a junio 2022),
- El beneficio neto de 909 mil euros se incrementa en un 111% frente al mismo periodo de 2022 y la deuda neta se reduce un 7%.

BALANCE CONSOLIDADO

(miles de euros)

ACTIVO	30/06/2023		31/12/2022		%	Variación	%
Inmovilizado Intangible	2.179	1,48%	2.292	1,55%		-113	-4,93%
Inmovilizado Material	410	0,28%	384	0,26%		26	6,77%
Inversiones Inmobiliarias	36.729	24,93%	37.076	25,05%		-347	-0,94%
Sdes. valoradas método participación	4.124	2,80%	4.125	2,79%		-1	-0,02%
Inversiones Financieras a largo plazo	1.441	0,98%	1.426	0,96%		15	1,05%
Activo por Impuestos diferidos	35.233	23,91%	35.894	24,25%		-661	-1,84%
ACTIVO NO CORRIENTE	80.116		81.197			-1.081	-1,33%
Existencias	9.442	6,41%	13.749	9,29%		-4.307	-31,33%
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.261	0,86%	1.014	0,69%		247	24,36%
Inversiones Financieras a corto plazo	51.009	34,62%	46.267	31,26%		4.742	10,25%
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	5.479	3,72%	5.761	3,89%		-282	-4,89%
ACTIVO CORRIENTE	67.221		66.792			429	0,64%
TOTAL ACTIVO	147.337		147.989			-652	-0,44%
PASIVO	30/06/2023		31/12/2022	%	Variación	%	
Capital	10.957	7,44%	10.957	7,40%		0	0,00%
Prima de emisión	108.114	73,38%	108.114	73,06%		0	0,00%
Ganancias acumuladas	-20.845	-14,15%	-22.902	-15,48%		2.057	-8,98%
<i>Acciones y part.en patrimonio propias</i>	-4.695	-3,19%	-4.905	-3,31%		210	-4,28%
<i>Resultado del ejercicio</i>	909	0,62%	1.498	1,01%		-589	-39,32%
<i>Dividendo a cuenta</i>	0	0,00%	-421	-0,28%		421	-100,00%
Patrimonio Neto Atribuible a la Soc. Dominante	94.441		92.342			2.099	2,27%
PATRIMONIO NETO	94.441		92.342			2.099	2,27%
Provisiones a largo plazo	56	0,04%	56	0,04%		0	0,00%
Deudas con Entidades de Crédito	21.256	14,43%	21.488	14,52%		-232	-1,08%
Pasivos por Impuesto Diferido	14.299	9,70%	13.673	9,24%		626	4,58%
PASIVO NO CORRIENTE	35.611		35.217			394	1,12%
Provisiones a corto plazo	30	0,02%	45	0,03%		-15	-33,33%
Deudas con Entidades de Crédito	15.164	10,29%	17.612	11,90%		-2.448	-13,90%
Acreedores comerciales	2.091	1,42%	2.773	1,87%		-682	-24,59%
PASIVO CORRIENTE	17.285		20.430	13,81%		-3.145	-15,39%
TOTAL PASIVO	147.337		147.989			-652	-0,44%

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(miles de euros)

	30/06/2023		30/06/2022		Variación	%
Ventas promoción	7.040	71%	1.296	34%	5.744	443%
Ingresos por rentas alquiler	182	2%	239	6%	-57	-24%
Ingresos actividad turística	1.180	12%	925	24%	255	28%
Ingresos de la actividad financiera	1.281	13%	938	24%	343	37%
Sdes. valoradas por método participación	-2	0%	4	0%	-6	-150%
Variaciones de valor y resultados del inmovilizado	142	1%	407	11%	-265	-65%
Otros ingresos de explotación	35	0%	35	1%	0	0%
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACION	9.858	100%	3.843	100%	6.015	157%
Variación de existencias	-3.862	48%	968	-32%	-4.830	-499%
Aprovisionamientos	-1.775	22%	-1.973	65%	198	-10%
Gastos de personal	-1.133	14%	-1.130	37%	-3	0%
Otros gastos de explotación	-1.047	13%	-776	25%	-271	35%
Amortizaciones	-147	2%	-143	5%	-4	3%
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION	-7.964	100%	-3.054	100%	-4.910	161%
Resultados de explotación	1.841		789		1.052	133%
Resultado financiero	-535		-135		-400	296%
Resultados antes de impuestos	1.305		654		651	100%
Impuesto sobre sociedades	-396		-223		-173	78%
Resultado después de impuestos	909		431		478	111%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	909		431		478	111%

1. ENTORNO ECONÓMICO

A nivel global la economía ha evolucionado en el primer semestre de 2023 de una manera menos desfavorable a lo anticipado por buena parte de la comunidad de analistas e inversores, y salvo casos puntuales como Alemania, economía que ha entrado en recesión técnica, los principales indicadores económicos reflejan hasta el momento una mayor resistencia de lo previsto.

En marzo la quiebra de Silicon Valley Bank, Signature Bank y First Republic Bank desataron el pánico entre la banca regional norteamericana, a la que se sumó la amenaza de impago de la deuda soberana de Estados Unidos. Ambos episodios quedaron aparentemente zanjados tras la intervención de la Reserva Federal en la crisis de los bancos regionales y la elevación del techo de la deuda. Sin duda, todos estos hechos ocurridos en los primeros meses del año han generado cierta volatilidad puntual pero no han impedido que la mayoría de las plazas bursátiles cierren el semestre en positivo.

Las malas expectativas en cuanto a la evolución del PIB no se han materializado en su totalidad por el momento. En la zona euro, Italia y España han sido los dos principales motores de crecimiento con una tasa intertrimestral del 0,6%. En el caso español, la buena evolución se la debemos al sector exterior y la inversión, con el consumo retrocediendo debido al impacto negativo de la inflación y la subida de los tipos de interés. Por el lado más positivo, la inflación se desacelera en la zona euro, aunque la subyacente se hace más resistente. Por componentes, destaca la caída en los precios de la energía y el aumento de los alimentos. En Estados Unidos la tendencia a la baja está más consolidada y cierra el semestre en niveles del 3% (frente al 5,5% de la zona euro) aunque la inflación subyacente cerró por encima con un 4,8% (versus 5,4% en la zona euro). Durante estos meses la inflación ha seguido siendo una de las principales preocupaciones, por lo que las autoridades monetarias han seguido subiendo los tipos de interés: +150 pbs en el caso del BCE, cerrando el semestre en el 4%, +75 pbs en EEUU cerrando en el 5,25%, y +75 pbs Reino Unido, cerrando en el 5%.

En Asia sin embargo la inflación sigue en niveles mucho más reducidos, especialmente en China, lo que le está permitiendo a las autoridades monetarias llevar a cabo políticas para reactivar el crecimiento que se ha resentido notablemente durante estos últimos meses.

En este contexto el dólar, que llegó a apreciarse por su papel como activo refugio ante un posible deterioro económico, vuelve a la senda de la depreciación frente al euro, ante el escenario de suave desaceleración, con un techo en los tipos de interés en EEUU más cercano que el de Europa al calor de unos datos de inflación más contenidos.

La tendencia positiva registrada en las principales plazas bursátiles tiene, sin embargo, ciertos matices. En EEUU gran parte de las subidas se atribuyen, en el caso del S&P 500, a un grupo reducido de empresas principalmente pertenecientes al sector tecnológico, y en particular vinculadas a la inteligencia artificial. Por otra parte, la visibilidad de cara al segundo semestre es reducida en un contexto en el que persisten los elevados niveles de inflación y donde las políticas monetarias de los principales bancos centrales mantienen un perfil fuertemente restrictivo.

2. ÁREA DE INVERSIONES

En el siguiente cuadro se ofrece un resumen de la situación de la cartera de inversiones financieras de Libertas 7, recogiendo la evolución durante el primer semestre del valor de mercado de la cartera, el volumen de compras y ventas efectuadas, dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida.

	31/12/2022	30/06/2023	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos / Retornos	Rentabilidad
CARTERA BOLSA	34.619	37.587	3.494	-3.290	2.968	767	9,3%
CAPITAL PRIVADO	7.988	8.244	127	0	127	0	1,6%
INVERSIÓN PERMANENTE	887	887	0	0	0	0	0,0%
OTRAS INVERSIONES	6.886	8.225	0	-16	1.339	0	19,7%
TOTAL CARTERA	50.381	54.943	3.622	-3.306	4.435	767	9,3%

El valor de mercado de la cartera asciende a 55 millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 3,6 millones y ventas por importe de 3,3 millones de euros.

Durante el período se han cobrado 0,8 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales en los seis primeros meses de 2023 ha sido de 9,3%, habiéndose generado liquidez por valor de 0,7 millones de euros.

En cuanto a la cartera de bolsa, los mercados de renta variable han experimentado una tendencia positiva en términos generales. En este contexto la cartera de bolsa de Libertas 7 registró una rentabilidad del 9,3%, superando al Stoxx600 europeo (8,7%) y por detrás de la bolsa española (IGBMadrid 15,7%).

Las inversiones en la cartera de capital privado han registrado una evolución favorable, con un incremento en la valoración de las participadas, fruto de la buena marcha de las mismas.

En cuanto al epígrafe de Otras inversiones, en el que principalmente se engloba la participación en Adolfo Dominguez, la rentabilidad en el primer semestre ha sido del 19,7%.

Resultados

En el siguiente cuadro se puede observar el resumen de los resultados obtenidos por el Área de Inversiones en los primeros seis meses del año y su comparativo con el mismo periodo del ejercicio anterior. Tras la aplicación de la NIIF9 en 2018, dentro de los ingresos de explotación no se incluyen los resultados por ventas de valores de la cartera. A modo de referencia se incluye en el siguiente cuadro el detalle de los resultados Proforma, incluyendo los resultados por enajenación de activos financieros.

Los ingresos del área corresponden principalmente a los dividendos cobrados por importe de 783 mil euros. Los gastos de explotación arrojan una cifra total de 383 mil euros. Con ello se alcanza un resultado de explotación de 898 miles de euros.

El resultado antes de impuestos alcanza los 589 miles de euros (819 miles de euros Proforma) que, una vez descontados los impuestos sobre sociedades, arrojan un resultado de 370 miles de euros (513 miles de euros Proforma).

	VI-22	VI-23	VI Proforma
Ingresos por dividendos	705	783	783
Ingresos plusvalías enajenación act. finan.	233	499	845
Rdo. sociedades método participación	4	-2	-2
Otros ingresos de explotación	8	1	1
Otros gastos de explotación	-479	-501	-501
Amortizaciones	-1	-2	-2
Rdo. enajenaciones y otros	-67	120	4
Resultados de explotación	403	898	1.128
Resultado financiero	43	-309	-309
Resultados antes de impuestos	446	589	819
Impuesto sobre sociedades	-173	-219	-306
Resultado después de impuestos	273	370	513

3. ÁREA DE PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTOS

Mercado Inmobiliario Residencial

Las previsiones para el 2023 eran cautelosas en cuanto a la repercusión en la demanda de vivienda con la subida de tipos e inflación. Sin embargo y transcurrido el primer semestre de 2023, los datos reflejan una disminución de la demanda menor de lo esperado, con unas cifras de transacciones en la línea de los años anteriores al 2022 y con precios en moderada subida.

Los datos del primer semestre de 2023 confirman que el sector sigue presentando buenos fundamentos a juzgar por el número de transacciones con una disminución entre el 6% y el 9% interanual sobre 2022, lo que llevaría a un número de transacciones en el entorno de las 500.000 unidades a final de año, cifras prepandemia y superiores a la serie histórica de los últimos años.

La variación interanual de precios de la vivienda, pese a cambiar de signo, sigue en cifras positivas de crecimiento (4,6% Tinsa IMIE junio). La tendencia alcista se apoya

fundamentalmente en el desajuste entre la oferta y la demanda existente en las grandes ciudades que no va a resolverse a corto plazo a tenor de la disminución de visados de obra nueva, la inviabilidad de determinados proyectos ante la escalada de precios de la construcción y, sobre todo, la carencia de suelo edificable, especialmente en la ciudad de València.

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

Objetivos del ejercicio

Los objetivos del Área Inmobiliaria de Grupo Libertas 7 (FICSA) para el ejercicio 2023 se basan en la escrituración del Edificio Crisálida (escriturado al 97%), avance de las obras de Paseo Al Mar (obras iniciadas en marzo 2023), inicio de la obra de Residencial Zaïda; avance en ventas e inicio de las obras en el Residencial Vesta (licencia obtenida), avance en ventas en Edificio Gaia y Residencial Idalia, de reciente lanzamiento comercial. Se mantiene como objetivo principal del ejercicio la adquisición de suelo finalista en el que ubicar nuevas promociones para continuar con la expansión de FICSA.

Promoción Inmobiliaria

Los datos de cierre del primer semestre de 2023 reflejan las escrituraciones del edificio Crisálida y restos de stock de promociones terminadas en ejercicios anteriores por 7,2 millones de euros.

La promoción de Paseo Al Mar, situada en València, al final de la Avenida Blasco Ibáñez, junto a la estación del Cabanyal, está en fase de obra. Cuenta con un 50% de preventas, es decir, 15 de las 30 unidades previstas.

La promoción Residencial Zaïda, ubicada en la Avenida de Burjassot de València, se encuentra en fase final de obtención de licencia y licitación de obras. El nivel de preventas de esta promoción es del 52% de las 23 unidades proyectadas. Está previsto el inicio de obras a final del tercer trimestre de 2023.

El Residencial Vesta, sita en Puerto de Sagunto, se encuentra en la fase final de licitación de obras. Cuenta con licencia de urbanística y un 3% de preventas sobre 18 viviendas.

En cuanto al Edificio Gaia, ubicado en la Avenida Primado Reig de València, se encuentra en fase de obtención de licencia y ejecución de proyectos. Del total de 18 unidades previstas, el nivel de preventas es del 17%.

Finalmente, el Residencial Idalia Nature, situado en San Antonio de Benagéber, está en trámite de la obtención de licencia y ejecución de proyectos. Recién realizado el lanzamiento comercial, ya está reservado el 3% sobre un total de 34 viviendas unifamiliares.

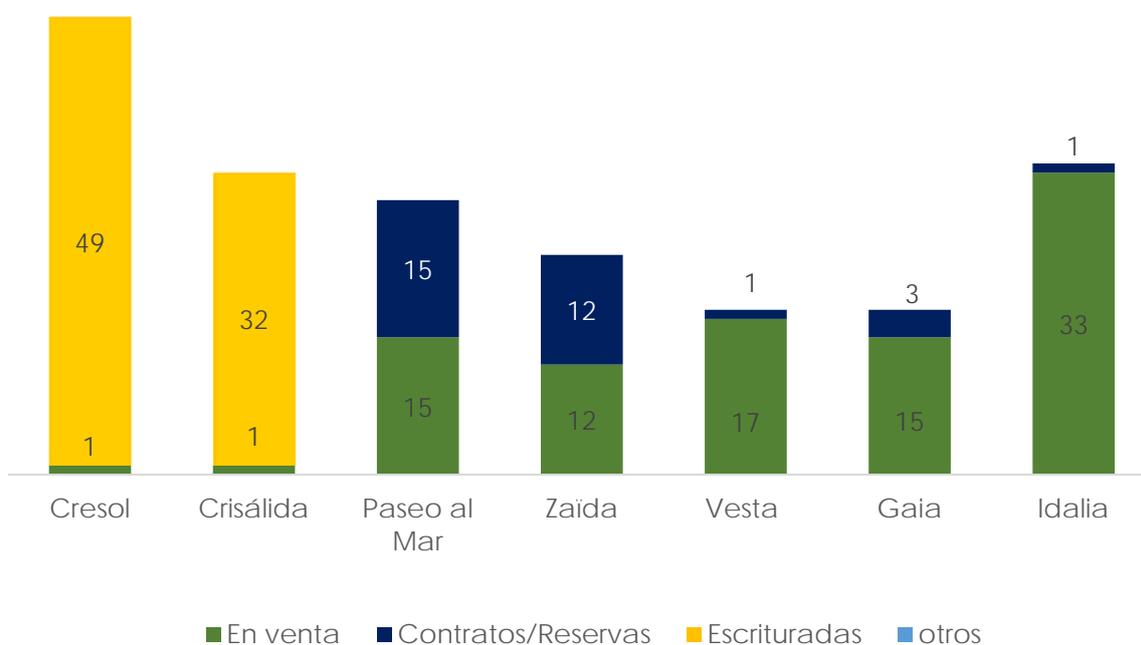
Ficsa cuenta con un stock de 25,8 millones de euros, sin contar la reserva de suelo, distribuido principalmente en las cinco promociones mencionadas.

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

El total de escrituraciones realizadas durante el primer semestre de este ejercicio 2023, alcanza los 7.040 miles de euros. El resto de los ingresos hasta alcanzar la cifra de 7.222 miles de euros corresponde al área de arrendamientos.

	Vivienda	Locales	Garajes	Gr+TR	Trasteros	Total, m€
Cresol	0	0	1	0	0	23
Crisálida	32	0	23	10	19	6.918
Drassanes	0	0	0	0	1	6
Palau I y 74 Aptos	0	0	1	0	0	13
Pinos XIX	0	0	0	0	1	3,8
Burjassot	0	1	0	0	0	77

El siguiente cuadro muestra la evolución de las promociones en curso y los nuevos desarrollos inmobiliarios en marcha, al cierre del primer semestre de 2023:



Arrendamientos

La cartera de activos en alquiler, locales comerciales, oficinas, aportó al cierre del primer semestre de 2023 una cifra total de ingresos de 182 mil euros, que compara con los 240 mil euros alcanzados a la misma fecha del ejercicio anterior. La diferencia se explica por la desinversión, realizada en abril de 2022, de las oficinas situadas en el Paseo de la Alameda (València) así como por el proceso de desahucio iniciado en el mismo mes del local de Taquígrafo Martí (València).

Resultados

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

	VI-22	VI-23
Cifra de negocios	1.535	7.222
Variación de existencias	-1.005	-5.637
Margen bruto	530	1.585
Otros ingresos de explotación	24	30
Otros gastos de explotación	-607	-760
Otros resultados	0	-23
EBITDA	-54	833
Depreciaciones y provisiones	476	0
Amortizaciones	-9	-11
Resultados de explotación	414	822
Resultado financiero	-144	-182
Resultados antes de impuestos	270	640
Impuesto sobre sociedades	-65	-168
Resultado después de impuestos	205	472

El cierre del primer semestre se ajusta a las previsiones del ejercicio. La cifra de negocio a final de año se verá aumentada en ingresos de arrendamientos y stock residual de promociones, no estando prevista ninguna entrega de promoción en el segundo semestre de 2023.

4. ÁREA TURÍSTICA

De acuerdo con los datos ofrecidos por la Agencia Valenciana de Turismo, entre enero y mayo de 2023 el volumen de viajeros que pernoctaron en hoteles en la ciudad de València creció un 11,3%. La distribución por origen de nuestros visitantes es la siguiente:

el turista internacional (2,6 noches de media) sigue siendo mayoritario y crece un 18,2% y el cliente doméstico cuya estancia media es inferior (1,7 noches) se incrementa en un 2,2%. Por nacionalidades, los mayores crecimientos se remiten a huéspedes italianos, ingleses, alemanes, irlandeses y norteamericanos.

En cuanto a los viajeros que pernoctaron en apartamentos, en el mismo periodo, decrecen un 9,1%, debido fundamentalmente a un acortamiento de las estancias medias. El turista internacional sigue siendo mayoritario si bien los visitantes españoles, aunque caen un -24%, siguen siendo nuestro primer mercado.

Es muy probable que cuando se publiquen los datos correspondientes a la temporada de verano, se constatare un importante crecimiento de visitantes a tenor del fuerte incremento de la entrada de pasajeros al aeropuerto de València que en este primer semestre creció un 28% hasta alcanzar los 2,3 millones.

En este contexto, la entrada de reservas para el periodo estival viene a reflejar una clara tendencia alcista. La mejora mes a mes de la demanda y de los ingresos turísticos, nos lleva a acumular un alto número de reservas que auguran unos ingresos de la temporada alta superiores tanto a los alcanzados en 2022 como a los alcanzados en el ejercicio 2019.

No obstante, las tensiones inflacionarias, continúan enfrentando al sector turístico a un incremento de los costes operativos, con impacto en márgenes y resultados.

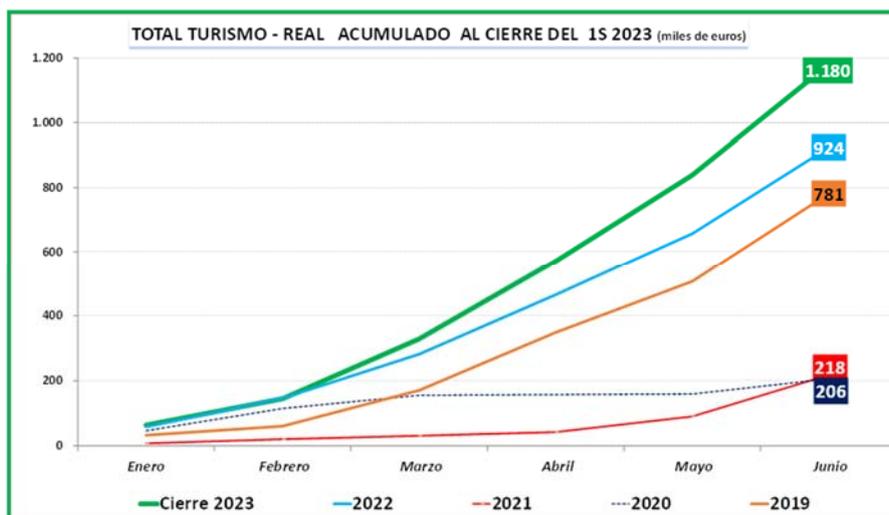
Objetivos de actividad

Los objetivos del Área Turística de Libertas 7, Sea You Hotels, para el ejercicio 2023 consisten en mejorar la rentabilidad de nuestros establecimientos a la par 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 que justifique la necesaria subida de precios que nos imponen las tensiones inflacionistas.

La mejora operativa y la positiva tendencia iniciada tras la normalización en el primer trimestre de 2022 se mantuvieron a lo largo de este primer semestre 2023.

Desarrollo del primer semestre ejercicio 2023

El impacto de la recuperación del sector turístico nos lleva a alcanzar la mayor cifra de negocios al cierre del primer semestre, superando ampliamente los ingresos alcanzados al cierre del primer semestre tanto de 2022 como de 2019.



Los ingresos de 1.180 miles de euros que alcanzó el Área Turística al cierre del primer semestre 2023, superaron en un 28% a los alcanzados en el mismo periodo de 2022 y en 51% los de 2019. La sólida evolución del ingreso por noche y la mejora en ocupación nos han permitido crecer en Revpar un 29,5% frente al primer semestre de 2022 y un 60% en relación al 2019.

Y todo ello, habiendo obtenido nuestra primera calificación de sostenibilidad en Booking de 1/3 en el Sea You Hotel Port Valencia y de 2/3 en Sea You Apartamentos Port Saplaya.

Resultados

La cuenta de resultados del Área Turística del primer semestre 2023, se muestra en el siguiente cuadro en miles de euros:

	VI-22	VI-23
Cifra de negocios	924	1.180
Otros ingresos de explotación	3	3
Otros gastos de explotación	-819	-919
Otros resultados	-2	-8
EBITDA	106	255
Amortizaciones	-133	-134
Resultados de explotación	-27	121
Resultado financiero	-33	-44
Resultados antes de impuestos	-60	78
Impuesto sociedades	-14	-9
Resultados después de impuestos	-74	68

El foco en la calidad, mejora de producto y la disciplina en costes operativos, han sido fundamentales para mejorar el beneficio antes de impuestos en 152 mil euros respecto al alcanzado al cierre del primer semestre de ejercicio 2022. La vuelta del viajero internacional, y la reactivación de los mercados de ocio y negocios, ha relanzado nuestra cifra de ingresos en este primer semestre del ejercicio y nos permiten cerrar el periodo de menor ocupación estacional en positivo, estableciendo una sólida base para abordar la temporada estival.

5. SITUACIÓN PATRIMONIAL

Del análisis del Balance de situación del Grupo Libertas 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2023 comparado con el de 31 de diciembre de 2022, se deducen los siguientes comentarios:

- Debido a la escrituración del Edificio Crisálida, se reducen las existencias un 31%.
- La gestión de la cartera de bolsa y la evolución de los mercados financieros incrementan el valor de las inversiones en 4,7 millones de euros, un 10%.
- El efectivo cae un 5% en gran parte aplicado a reducir deuda.
- Por lo que respecta al Patrimonio Neto del Grupo, éste asciende a 94 millones de euros, incrementándose en un 2,3% respecto al cierre del ejercicio anterior. El Patrimonio neto del Grupo Libertas 7 representa el 64% del total valor de los activos del Balance.
- En cuanto al pasivo del Balance, la deuda total con entidades financieras se reduce en 2.600 miles de euros, un 7%, principalmente debido a las cancelaciones de hipotecas de las viviendas entregadas. Por la misma causa, se reducen los Acreedores en un 25%.

	dic-22	jun-23	Variación
Patrimonio Neto	92.342	94.441	+2,27%
Total Activo	147.989	147.337	-0,44%
Patrimonio Neto/Activo	62,40%	64,09%	

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se sitúa en 34,7 millones de euros, frente a 39,1 millones al cierre del ejercicio anterior. De acuerdo con las NIIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 2,1 millones de euros correspondientes a los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes del stock pendiente de venta.

	dic-22	jun-23	Variación
Deuda no corriente con entidades de crédito	19.887	19.657	-1,16%
Deuda corriente con entidades de crédito	17.397	15.026	-13,62%
Total Deuda con entidades de crédito	37.283	34.683	-6,97%
Tesorería	5.761	5.479	-4,90%
Posición financiera neta	31.522	29.204	-7,35%
Total Activo	147.989	147.337	
Endeudamiento Neto/Activo	21,30%	19,82%	

La ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7, al cierre del semestre, se sitúa en el 21%, un punto y medio por debajo del cierre de 2022.

6. RESULTADOS A 30 DE JUNIO DE 2023

La cifra de negocios a 30 de junio de 2023 se sitúa en 9.683 mil euros, muy superior a los 3.398 mil obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior, fundamentalmente por la escrituración del Edificio Crisálida. No obstante, las cifras de negocio tanto del Área Turística como de la de Inversiones crecen con respecto al periodo de comparación.

Cerramos el semestre con un Ebitda de 1.869 mil euros frente a los 678 del cierre de 30 de junio de 2022. Supone un incremento del 176%.

Sin embargo, debido al fuerte incremento de los tipos de interés, los costes financieros se duplican, alcanzando los 653 mil euros. Las diferencias de cambio, siendo positivas resultan de menor importe que en junio de 2022. Así, el resultado financiero reduce el beneficio de operaciones en 535 mil euros, saldándose en semestre con un beneficio antes de impuestos de 1.305 mil euros, un 100% superior al del mismo periodo del ejercicio anterior.

Tras la deducción de la correspondiente tasa impositiva, el beneficio neto alcanzado al cierre de junio de 2023 se sitúa en 909 mil euros (+111%) que compara muy favorablemente con los 431 mil euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior. Todas las Áreas de negocio ofrecen un resultado neto positivo.

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 2023, es de 1.169 mil euros frente a los 554 millones de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior.

6. PERSPECTIVAS DE FUTURO

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 variable geopolítica, principalmente con la guerra de Rusia y Ucrania será también un elemento a vigilar de cerca.

Las revisiones a la baja en las previsiones de crecimiento, los incrementos en precios y las políticas monetarias más restrictivas conforman un escenario que incrementa las probabilidades de una mayor volatilidad de los mercados.

En general, cabe esperar una ralentización en el crecimiento económico y unos datos de inflación más moderados, que en cualquier caso no impiden la existencia de oportunidades de inversión. En el contexto actual de mercado la gestión de la cartera primará la prudencia y seguirá fundamentada en la generación de valor y plusvalías en el largo plazo.

Área Inmobiliaria

Durante el primer semestre de 2023 la caída de la demanda ha sido más moderada de lo esperado, con un mercado del precio de la vivienda en cambio de tendencia de crecimiento, pero en tasas de crecimiento positivas.

Desde el Área inmobiliaria afrontamos el segundo semestre de 2023 con optimismo, dada la resiliencia del sector y su buen comportamiento ante la situación actual condicionada principalmente por la inflación y las subidas de tipos. La salud del mercado laboral, la inflación a la baja, los flujos migratorios y la salud financiera de hogares y entidades financieras son los principales factores de apoyo.

Según las previsiones de CaixaBank Research, el dinamismo de la vivienda en España se mantendrá con las 500.000 compraventas previstas para el ejercicio 2023 y 510.000 € para 2024. Pronostica un aumento de precio de la vivienda del 2,9% para el 2023, con una moderación hasta el 1,1% para el 2024. Cifras por encima de la media de la serie estadística. Se pronostica en este estudio un descenso apreciable en compraventas (con menor incidencia en obra nueva) y con un impacto moderado en precios; un desequilibrio entre oferta demanda, donde la creación de hogares será siendo superior a la oferta existe y una moderación en los costes de construcción.

Por tanto, estimamos una moderación en la subida de precios, pero con una continuidad alcista en los precios de venta en nuestro ámbito de actuación, en especial en la obra nueva. Tendencia alcista que también vendrá apoyada por el desajuste entre oferta y demanda, ante la escasez de oferta actual y la falta de suelo.

Área Turística

La fortaleza de la demanda interna y externa en estos primeros meses de ejercicio 2023, hacen prever una positiva tendencia en los próximos meses, que crecerán por encima de 2022 y 2019, consolidando la mejoría del sector.

Todo ello, con un ojo puesto en los costes. En el segundo trimestre del año se registró un nuevo aumento de estos, aunque se moderaron los precios energéticos, repuntaron los financieros y salariales.

8. HECHOS POSTERIORES

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

Valencia, 27 de julio de 2023

GRUPO LIBERTAS 7

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Primer Semestre del ejercicio 2023, elaboradas según la NIC 34

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Primer Semestre del ejercicio 2023

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 2023, 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 2023 ha sido formulada:

- Por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de julio de 2023.
- 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 2023 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 2022, último ejercicio cerrado.

Responsabilidad de la información

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

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

Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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

3. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Euros
Coste	
Saldos a 31 de diciembre de 2022	3.141.631
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	-
Adiciones / retiros (netos)	1.278
Saldos a 30 de junio de 2023	3.142.909

Amortización Acumulada	
Saldos a 31 de diciembre de 2022	(849.536)
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	(105.986)
Adiciones / retiros (netos)	(8.682)
Saldos a 30 de junio de 2023	(964.204)

Activo intangible neto	
Saldos a 31 de diciembre de 2022	2.292.095
Saldos a 30 de junio de 2023	2.178.705

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Euros
	Inversiones Inmobiliarias
<u>Valor razonable</u>	
Saldos al 31 de diciembre de 2022	37.076.118
Entradas/salidas netas	(346.951)
Saldos al 30 de junio de 2023	36.729.167

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 2023 ningún incremento del valor razonable de estos activos (en el mismo periodo del ejercicio anterior se registró un incremento de 254.317 euros).

Una parte de estos inmuebles, por un valor razonable de 23,1 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 2023 el valor de las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo era:

Miles de Euros	30-06-23	31-12-22
Moira Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.	1.175	1.175
El Portal de Valldigna, S.A.	1.141	1.145
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	861	858
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	947	947
Total bruto	4.124	4.125

Los movimientos brutos que han tenido lugar durante el primer semestre del ejercicio 2023 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

Miles de Euros	
Saldo inicial a 1 de enero de 2023	4.125
Entradas / salidas netas del ejercicio	1
Participación en el resultado de Sociedades asociadas	(2)
Saldo final a 30 de junio de 2023	4.124

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 2023	2.190
Entradas / salidas netas del ejercicio	-
Saldo final a 30 de junio de 2023	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	30/06/2023		31/12/2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros	1.440.706	51.010.658	1.425.706	46.267.381

No corrientes

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

Activos financieros no corrientes	30/06/2023	31/12/2022
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	106.642	106.642
Total Instrumentos financieros a largo plazo	1.440.706	1.425.706

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 ejercicio por estas participaciones que, por aplicación de la NIIF 9 son recogidos en el epígrafe "Otras reservas" del Estado de Situación Financiera Consolidado, han ascendido a 346.599 euros. Por su parte, la operativa trading con activos designados como de negociación ha generado un resultado neto de 498.620 euros que se recoge en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos de la Actividad Financiera" del estado de resultado consolidado adjunto (Nota 12.3 y 16). Las posiciones de trading abiertas al cierre del período han generado un beneficio neto por diferencias de valoración de 115.569 euros.

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 4.758.277 euros.

7. EXISTENCIAS

El movimiento habido en este primer semestre del ejercicio 2023, en las diferentes cuentas que integran el epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2023

	Euros				Saldo 30/06/2023
	Saldo 31/12/2022	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Terrenos y solares	12.475.864	1.375.810	(1.693.028)	-	12.158.646
Obras en curso de ciclo largo	709.330	1.957.233	(72.228)	-	2.594.336
Obras en curso de ciclo corto	-	-	-	-	-
Edificios construidos	6.305.174	-	-	(5.655.286)	649.889
Total	19.490.369	3.333.043	(1.765.256)	(5.655.286)	15.402.871

Provisión depreciación solares	(5.953.284)	-	-	-	(5.953.284)
Provisión depreciación obras en curso	-	-	-	-	-
Provisión depreciación edificios construidos	(169.456)	-	-	-	(169.456)
Anticipos	381.388	25.250	(245.000)	-	161.638
Total	13.749.017	3.358.293	(2.010.256)	(5.655.286)	9.441.769

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 2023 el Grupo tenía compromisos de ventas con clientes por un importe de 576.046 mil euros (1.508.915 mil euros a diciembre de 2022), 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 2023, un importe de 4.217 mil euros (10.091 mil euros en diciembre de 2022) 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 2023 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 2023 hay firmados compromisos de compra de solares por importe de 620 mil euros (1.845 mil euros a 31 de diciembre de 2022), de los cuales ya se han entregado anticipos por importe de 161 mil euros.

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

8. PATRIMONIO NETO

8.1 Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante

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

Miles de Euros	30/06/2023	30/06/2022
Libertas 7, S.A.	(292)	(117)
Integración global y proporcional:		
Avan Plus, S.A.U.	50	29
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	(58)	(42)
Libertas Novo, S.L.	61	417
Liberty Park, S.A.U.	13	19
Liberty Lux, S.A.	27	(42)
Luxury Liberty, S.A.	359	165
Amaltheia Nature, S.L.	-	-
Amaltheia Gestión, S.A.	-	(1)
Selección Lux, S.A.	(1)	-
Al Mukhabir, S.A.	(1)	(1)
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	753	-
SUMA	1.203	544
Puesta en equivalencia		
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	2	(2)
El Portal de Valldigna, S.A.	(4)	(2)
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	-	8
Moirá Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.	-	-
SUMA	(2)	4
TOTAL	909	431
Intereses minoritarios	-	-
Resultado atribuible	909	431

8.2 Acciones propias

Los movimientos habidos durante el primer semestre del ejercicio 2023 han sido los siguientes:

	Número de acciones	%	Euros
Saldo a 31/12/2022	863.167	3,94%	4.904.827
Altas	45.539	0,00%	42.232
Bajas	(109.106)	0,00%	(252.240)
Saldo a 30/06/2023	799.600	3,94%	4.694.819

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

Durante este primer semestre de 2023 se entregaron 51.175 acciones con un coste de 181.085 euros y una valoración de 43.499 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.

8.3 Pago de dividendos

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., celebrada el día 23 de mayo de 2023, aprobó el pago de un dividendo complementario de 0,015 euros brutos y 0,01215 euros netos por acción, equivalente al 3% del nominal, por un importe de 315.753 euros. El pago se hizo efectivo a partir del día 5 de junio de 2023.

8.4 Prima de emisión

La prima de emisión a 30 de junio de 2023 ascendía a 108.113.906 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2022.

9. PASIVOS FINANCIEROS

Deudas con entidades de crédito

Los saldos de deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 por áreas de actividad, son los siguientes:

Euros	30/06/2023	31/12/2022
Deudas con entidades de crédito		
- Área Inmobiliaria	13.013.460	15.597.620
- Área Turística	1.576.050	1.763.309
- Área inversiones	20.093.675	19.922.315
Total	34.683.185	37.283.243

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 5.382.374 euros de límite (5.753.958 euros en diciembre de 2022), de los cuales quedan pendientes de amortizar 5.382.374 euros (5.753.958 euros en diciembre de 2022); y a préstamos hipotecarios sobre las promociones por un límite total de 2.134.552 euros (4.341.783 euros en diciembre de 2022), estando pendiente de pago 5.943.455 euros (4.341.783 euros en diciembre de 2022). De este importe, un total de 709.000 euros corresponden a préstamos hipotecarios asociados a obras en curso de ciclo largo (1.442.196 euros en diciembre de 2022), sin deuda asociada a obras en curso de ciclo corto (sin deuda también a 31 de diciembre de 2022) y 21.338 euros a préstamos hipotecarios sobre existencias de edificios construidos (2.899.587 euros en diciembre de 2022), con vencimientos hasta el año 2051.

Adicionalmente el área inmobiliaria cuenta con líneas de crédito con un límite total de 4,7 Millones de euros y dispuestas en 2,4 Millones; y otros préstamos pendientes de amortizar por importe de 4,6 millones de euros (3,2 millones a 31 de diciembre de 2022).

El tipo de interés medio del resto de deudas con entidades de crédito del Área Inmobiliaria durante el primer semestre del ejercicio 2023, ha sido el referenciado al Euribor anual más un diferencial entre el 0,50% y el 3,50%. El grupo también tiene concedidos préstamos a un tipo fijo entre el 0,5% y el 3,00%.

En el Área de Inversiones, al 30 de junio de 2023, el Grupo cuenta con líneas de crédito por un total de 28.921.198 euros (20.762.083 euros en diciembre 2022), de los cuales 8.876.844 euros permanecen no dispuestos (859.059 euros en diciembre 2022).

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

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2023

ejercicio 2023 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 1.473.181 euros (1.473.181 euros a 31 de diciembre de 2022).

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 INGRESOS

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

Euros	30/06/2023	30/06/2022
Ventas de bienes	7.040.225	1.295.504
Ingresos por arrendamientos	1.361.291	1.163.930
Ingresos actividad financiera	1.281.229	937.855
- Ingresos de participaciones en capital	782.603	704.971
- Resultados por ventas	498.627	232.884
Participación en el resultado de sociedades asociadas	(1.583)	3.950
Otros ingresos de explotación	34.541	34.838
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	-	254.317
Resultado por la enajenación del inmovilizado	(26.480)	220.815
Total	9.689.224	3.911.209

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.

10.2. GASTOS

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

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2023

Euros	30/06/2023	30/06/2022
Aprovisionamientos	(1.774.539)	(1.973.658)
Variación provisión de existencias	(3.862.205)	968.343
- Reducción de existencias de productos terminados	(5.600.243)	(1.080.639)
- Aumento de productos term. y en curso de fabricación	1.738.038	2.048.982
Gastos de personal	(1.133.309)	(1.129.799)
Dotación amortización	(147.182)	(143.305)
Otros gastos	(1.046.991)	(775.612)
Deterioros y resultados actividad financiera	115.569	(68.003)
Total	(7.848.658)	(3.122.033)

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	
	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos ordinarios	9.682.745	3.397.289
Otros ingresos	34.541	34.838
Participación en el resultado de sociedades asociadas	(1.583)	3.950
Total Ingresos ordinarios	9.715.704	3.436.078
Aprovisionamientos y Variación de existencias	(5.636.744)	(1.005.315)
Resultado Bruto	4.078.960	2.430.763
Gastos de personal	(1.133.309)	(1.129.799)
Dotación amortización	(147.182)	(143.305)
Excesos de provisiones	-	-
Otros ingresos y gastos	(1.046.991)	(775.612)
Variaciones de valor y resultados inmovilizado	89.089	407.129
Resultado de explotación	1.840.566	789.176

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	
	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos de participaciones en capital	782.603	704.971
Ganancias netas por enajenación de inversiones financieras	498.627	232.884
Otros intereses e ingresos financieros	38.838	12
Participación en el resultado de sociedades asociadas	(1.583)	3.950
Total	1.318.485	941.817

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

13. GASTOS FINANCIEROS

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

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

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

	30/06/2023	30/06/2022	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	909.196	430.590	478.606
Número medio ponderado de acciones en circulación	21.083.696	21.088.725	(5.030)
Beneficio Básico por acción (Euros)	0,04	0,02	0,02

14.2 Beneficio diluido por acción

	30/06/2023	30/06/2022	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	909.196	430.590	478.606
Número medio ponderado de acciones emitidas	21.914.438	21.914.438	-
Menos: número medio ponderado de acciones propias	(830.742)	(825.713)	(5.030)
Número medio ajustado de acciones para el cálculo del beneficio por acción diluido	21.083.696	21.088.725	(5.030)
Beneficio Diluido por acción (Euros)	0,04	0,02	0,02

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 2023 – 21.914.438 acciones -, tanto el beneficio básico como el beneficio diluido por acción correspondiente a esa fecha, se situaría en 0,04 euros por acción frente a los 0,02 euros por acción a 30 de junio de 2022.

15. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2023 y la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados no se ha producido ningún suceso que los afecte de manera significativa.

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

Los miembros del Consejo de Administración de la sociedad devengaron durante el primer semestre de los ejercicios 2023 y 2022 los siguientes importes brutos:

	Miles de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Dietas de asistencia	86	89
Sueldos	126	132
Total	212	221

17.2. Retribuciones de la Alta Dirección

La remuneración de los Directores Generales del Grupo y personas que desempeñan funciones asimiladas – excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) – durante el primer semestre del ejercicio 2023 ascienden a 216 mil euros (199 mil euros en el primer semestre de 2022).

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 están ligados a La evolución de la coyuntura que 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 y su repercusión en alzas de tipos de interés. La variable geopolítica, principalmente con la guerra de Rusia y Ucrania serán también variables a vigilar de cerca.

Las revisiones a la baja en las previsiones de crecimiento, los incrementos en precios y las políticas monetarias más restrictivas conforman un escenario que incrementa las probabilidades de una mayor volatilidad de los mercados.

En general, cabe esperar una ralentización en el crecimiento económico y unos datos de inflación más moderados que podrían ralentizar el ritmo de ventas inmobiliarias.

19. PAGO DE DIVIDENDOS

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., celebrada el día 23 de mayo de 2023, aprobó el pago de un dividendo complementario de 0,015 euros brutos y 0,01215 euros netos por acción, equivalente al 3% del nominal, por un importe de 315.753 euros. El pago se hizo efectivo a partir del día 5 de junio de 2023.

20. SEGMENTOS DE NEGOCIO Y GEOGRÁFICOS

Criterios de segmentación -

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

SEGMENTOS PRINCIPALES – DE NEGOCIO

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

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Balance de situación								
ACTIVO								
Activos por segmentos	44.394	48.221	22.025	21.748	24.011	25.850	90.430	95.819
Fondo de Comercio	-	-	-	-	595	595	595	595
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	4.124	4.125	4.124	4.125
Activos financieros	-	-	-	-	52.188	47.450	52.188	47.450
TOTAL ACTIVO	44.394	48.221	22.025	21.748	80.918	78.020	147.337	147.989
PASIVO								
Pasivos por segmentos	5.155	6.269	5.319	4.964	7.739	7.132	18.213	18.365
Deudas con entidades de crédito	13.013	15.600	1.576	1.763	20.094	19.920	34.683	37.283
TOTAL PASIVO	18.168	21.869	6.895	6.727	27.833	27.052	52.896	55.648

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2023

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Total	
	Debe / (Haber)							
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Operaciones continuadas								
Importe neto de la cifra de negocios	7.222	1.535	1.180	924	1.281	938	9.683	3.397
Variación de exist. de productos terminados o en curso	(3.862)	968	-	-	-	-	(3.862)	968
Aprovisionamientos	(1.774)	(1.974)	-	-	-	-	(1.774)	(1.974)
MARGEN BRUTO	1.586	529	1.180	924	1.281	938	4.047	2.391
Otros ingresos de explotación	30	24	3	3	1	8	34	35
Gastos de personal	(349)	(364)	(447)	(409)	(337)	(356)	(1.133)	(1.129)
Dotación a la amortización	(11)	(9)	(134)	(133)	(2)	(2)	(147)	(144)
Otros gastos de explotación	(411)	(242)	(473)	(410)	(164)	(123)	(1.048)	(775)
Otros ingresos y gastos	(23)	476	(8)	(2)	120	(67)	89	407
BENEFICIO DE EXPLOTACION	822	414	121	(27)	899	398	1.842	785
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-	-	-	(2)	4	(2)	4
Ingresos financieros	-	-	-	-	39	-	39	-
Gastos financieros	(182)	(144)	(44)	(33)	(427)	(136)	(653)	(313)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-	-	79	178	79	178
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	640	270	77	(60)	588	444	1.305	654
Impuestos sobre las ganancias	(168)	(65)	(9)	14	(219)	(172)	(396)	(223)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	472	205	68	(46)	369	272	909	431
RESULTADO DEL EJERCICIO	472	205	68	(46)	369	272	909	431
Atribuible a:								
Accionistas de la sociedad dominante	472	205	68	(46)	369	272	909	431
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO/(PÉRDIDA ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	472	205	68	(46)	369	272	909	431