

**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 9.682 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%	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>80.116</b>		<b>81.197</b>		<b>-1.081</b>	<b>-1,33%</b>	
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%	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>67.221</b>		<b>66.792</b>		<b>429</b>	<b>0,64%</b>	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>147.337</b>		<b>147.989</b>		<b>-652</b>	<b>-0,44%</b>	

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%	
Acciones y part.en patrimonio propias	-4.695	-3,19%	-4.905	-3,31%	210	-4,28%	
Resultado del ejercicio	909	0,62%	1.498	1,01%	-589	-39,32%	
Dividendo a cuenta	0	0,00%	-421	-0,28%	421	-100,00%	
<b>Patrimonio Neto Atribuible a la Soc. Dominante</b>	<b>94.441</b>		<b>92.342</b>		<b>2.099</b>	<b>2,27%</b>	
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>94.441</b>		<b>92.342</b>		<b>2.099</b>	<b>2,27%</b>	
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%	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>35.611</b>		<b>35.217</b>		<b>394</b>	<b>1,12%</b>	
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%	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>17.285</b>		<b>20.430</b>	13,81%	<b>-3.145</b>	<b>-15,39%</b>	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>147.337</b>		<b>147.989</b>		<b>-652</b>	<b>-0,44%</b>	

## 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%
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACION</b>	<b>9.858</b>	100%	<b>3.843</b>	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%
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>-7.964</b>	100%	<b>-3.054</b>	100%	-4.910	161%
<b>Resultados de explotación</b>	<b>1.841</b>		<b>789</b>		1.052	133%
<b>Resultado financiero</b>	<b>-535</b>		<b>-135</b>		-400	296%
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>1.305</b>		<b>654</b>		651	100%
<b>Impuesto sobre sociedades</b>	<b>-396</b>		<b>-223</b>		-173	78%
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>909</b>		<b>431</b>		478	111%
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>909</b>		<b>431</b>		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%
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>50.381</b>	<b>54.943</b>	<b>3.622</b>	<b>-3.306</b>	<b>4.435</b>	<b>767</b>	<b>9,3%</b>

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 Domínguez, 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
<b>Resultados de explotación</b>	<b>403</b>	<b>898</b>	<b>1.128</b>
Resultado financiero	43	-309	-309
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>446</b>	<b>589</b>	<b>819</b>
Impuesto sobre sociedades	-173	-219	-306
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>273</b>	<b>370</b>	<b>513</b>

### 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.

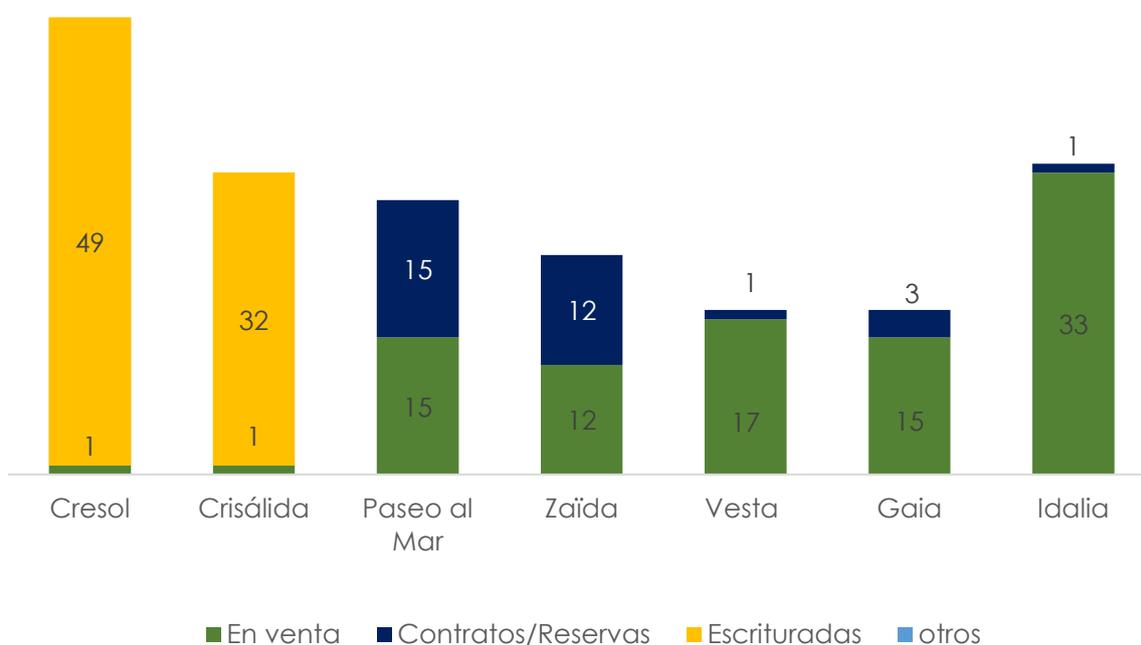
Ficsa cuenta con un stock de 25,8 millones de euros, sin contar la reserva de suelo, distribuido principalmente en las cinco promociones mencionadas.

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€
<b>Cresol</b>	0	0	1	0	0	23
<b>Crisálida</b>	32	0	23	10	19	6.918
<b>Drassanes</b>	0	0	0	0	1	6
<b>Palau I y 74 Aptos</b>	0	0	1	0	0	13
<b>Pinos XIX</b>	0	0	0	0	1	3,8
<b>Burjassot</b>	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
<b>Cifra de negocios</b>	<b>1.535</b>	<b>7.222</b>
Variación de existencias	-1.005	-5.637
<b>Margen bruto</b>	<b>530</b>	<b>1.585</b>
Otros ingresos de explotación	24	30
Otros gastos de explotación	-607	-760
Otros resultados	0	-23
<b>EBITDA</b>	<b>-54</b>	<b>833</b>
Depreciaciones y provisiones	476	0
Amortizaciones	-9	-11
<b>Resultados de explotación</b>	<b>414</b>	<b>822</b>
Resultado financiero	-144	-182
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>270</b>	<b>640</b>
Impuesto sobre sociedades	-65	-168
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>205</b>	<b>472</b>

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 constataste 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.

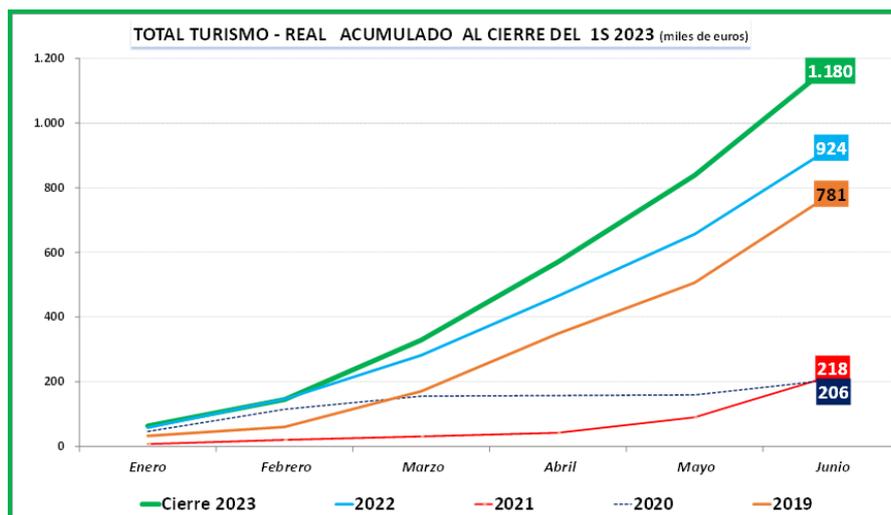
#### Objetivos de actividad

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

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
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>92.342</b>	<b>94.441</b>	<b>+2,27%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>147.989</b>	<b>147.337</b>	<b>-0,44%</b>
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%
<b>Total Deuda con entidades de crédito</b>	<b>37.283</b>	<b>34.683</b>	<b>-6,97%</b>
Tesorería	5.761	5.479	-4,90%
Posición financiera neta	31.522	29.204	-7,35%
<b>Total Activo</b>	<b>147.989</b>	<b>147.337</b>	
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