LIBERTAS 7

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
GRUPO LIBERTAS 7

PRIMER SEMESTRE 2022

INFORME DE GESTIÓN PRIMER SEMESTRE DE 2022

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

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

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

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

BALANCE CONSOLIDADO
(miles de euros)

ACTIVO	30/06/22		31/12/21	%	Variación	%
Inmovilizado Intangible	2.447	2%	2.564	2%	-117	-5%
Inmovilizado Material	350	0%	328	0%	22	7%
Inversiones Inmobiliarias	36.440	25%	38.110	25%	-1.670	-4%
Sdes. valoradas método participación	4.188	3%	4.178	3%	10	0%
Inversiones Financieras a largo plazo	1.466	1%	1.480	1%	-14	-1%
Activo por Impuestos diferidos	36.487	25%	36.130	24%	357	1%
Otros activos no corrientes	0	0%	1	0%	-1	-100%
ACTIVO NO CORRIENTE	**81.378**	**55%**	**82.791**	**54%**	**-1.413**	**-2%**
Existencias	14.982	10%	13.964	9%	1.018	7%
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.365	1%	1.589	1%	-224	-14%
Inversiones Financieras a corto plazo	40.322	27%	46.347	30%	-6.025	-13%
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.744	6%	7.515	5%	1.229	16%
ACTIVO CORRIENTE	**65.413**	**45%**	**69.415**	**46%**	**-4.002**	**-6%**
TOTAL ACTIVO	**146.791**		**152.206**		**-5.415**	**-4%**

PASIVO	30/06/22		31/12/21	%	Variación	%
Capital	10.957	7%	10.957	7%	0	0%
Prima de emisión	108.114	74%	108.114	71%	0	0%
Reservas	-26.212	-18%	-23.598	-16%	-2.614	11%
Resultado neto atribuible a la soc. dominante	431	0%	1.214	1%	-783	-64%
Acciones Propias	-5.040	-3%	-5.150	-3%	110	-2%
Patrimonio Neto Atribuible a la Soc. Dominante	**88.250**	**60%**	**91.537**	**60%**	**-3.287**	**-4%**
PATRIMONIO NETO	**88.250**	**60%**	**91.537**	**60%**	**-3.287**	**-4%**
Provisiones a largo plazo	67	0%	213	0%	-146	-69%
Deudas con Entidades de Crédito	24.278	17%	25.493	17%	-1.215	-5%
Otros pasivos financieros	1.840	1%	1.854	1%	-14	-1%
Pasivos por Impuesto Diferido	13.433	9%	13.648	9%	-215	-2%
PASIVO NO CORRIENTE	**39.618**	**27%**	**41.208**	**27%**	**-1.590**	**-4%**
Provisiones a corto plazo	97	0%	65	0%	32	49%
Deudas con Entidades de Crédito	13.798	9%	14.861	10%	-1.063	-7%
Otros pasivos financieros a corto plazo	140	0%	0	0%	140	0%
0%Acreedores comerciales	4.888	3%	4.535	3%	353	8%
PASIVO CORRIENTE	**18.923**	**13%**	**19.461**	**13%**	**-538**	**-3%**
TOTAL PASIVO	**146.791**		**152.206**		**-5.415**	**-4%**

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(miles de euros)

	30/06/22		30/06/21		Variación	%
Ventas promoción	1.295	34%	11.087	80%	-9.792	-88%
Ingresos por rentas alquiler	1.164	30%	471	3%	693	147%
Ingresos de la actividad financiera	938	24%	739	5%	199	27%
Sdes. valoradas por método participación	4	0%	-423	-3%	427	101%
Variaciones de valor y resultados del inmovilizado	407	11%	1.861	14%	-1.454	-78%
Otros ingresos de explotación	35	1%	42	0%	-7	-17%
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACION	**3.843**	**100%**	**13.777**	**100%**	**-9.934**	**-72%**
Variación de existencias	968	-32%	-8.443	71%	-9.411	-111%
Aprovisionamientos	-1.973	65%	-1.687	14%	286	17%
Gastos de personal	-1.130	37%	-881	7%	249	28%
Otros gastos de explotación	-776	25%	-674	6%	102	15%
Amortizaciones	-143	5%	-143	1%	0	0%
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION	**-3.054**	**100%**	**-11.828**	**100%**	**-8.774**	**-74%**
Resultados de explotación	**789**		**1.949**		**-1.160**	**-60%**
Resultado financiero	-135		-274		139	-51%
Resultados antes de impuestos	**654**		**1.675**		**-1.021**	**-61%**
Impuesto sobre sociedades	-223		-357		134	-38%
Resultado después de impuestos	**431**		**1.318**		**-887**	**-67%**
Resultado atribuido a la sociedad dominante	**431**		**1.318**		**-887**	**-67%**
Beneficio por acción básico/diluido	**0,02**		**0,06**		**-0,04**	**-67%**

1. ENTORNO ECONÓMICO

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

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

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

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

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

2. ÁREA DE INVERSIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultados del Área de Inversiones

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

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

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

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

3. ÁREA DE PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTOS

Mercado Inmobiliario Residencial.

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

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

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

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

Mercado Arrendamiento de Oficinas Valencia.

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

Objetivos del ejercicio

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

Promoción Inmobiliaria

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

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

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

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

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

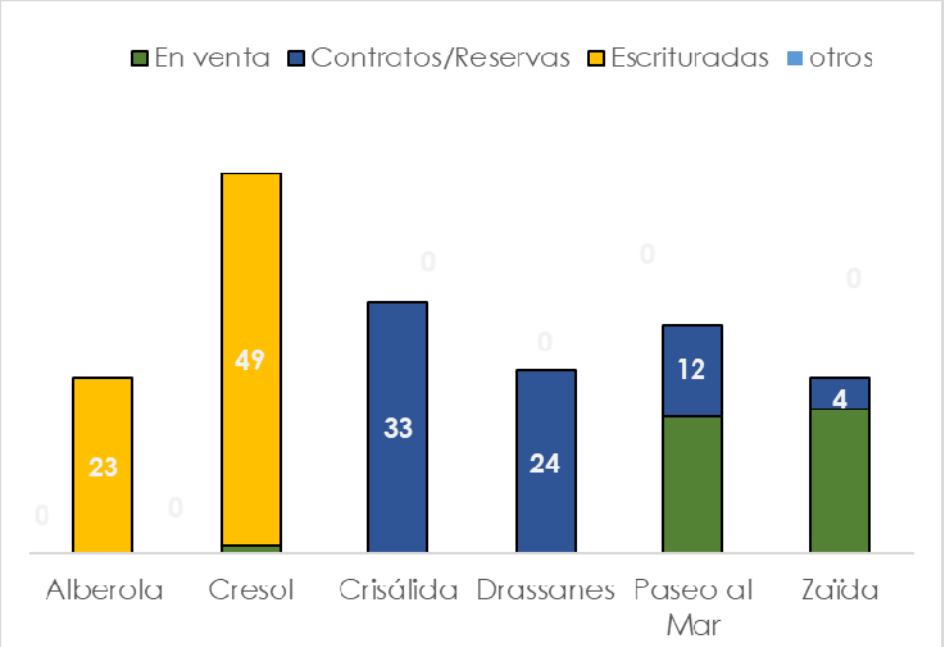
En el segundo trimestre de 2022 se ha cerrado la compra de dos suelos: el primero situado en la Avenida del Primado Reig (València) para 18 viviendas y el segundo en la calle Luis Cadau (Puerto de Sagunto) igualmente para 18 viviendas. Dos suelos que añaden 3.685 metros cuadrados de techo a la cartera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

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

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

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

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



ARRENDAMIENTOS

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

Resultados del Área Inmobiliaria

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

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

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

4. ÁREA TURÍSTICA

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

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

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

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

Objetivos de actividad

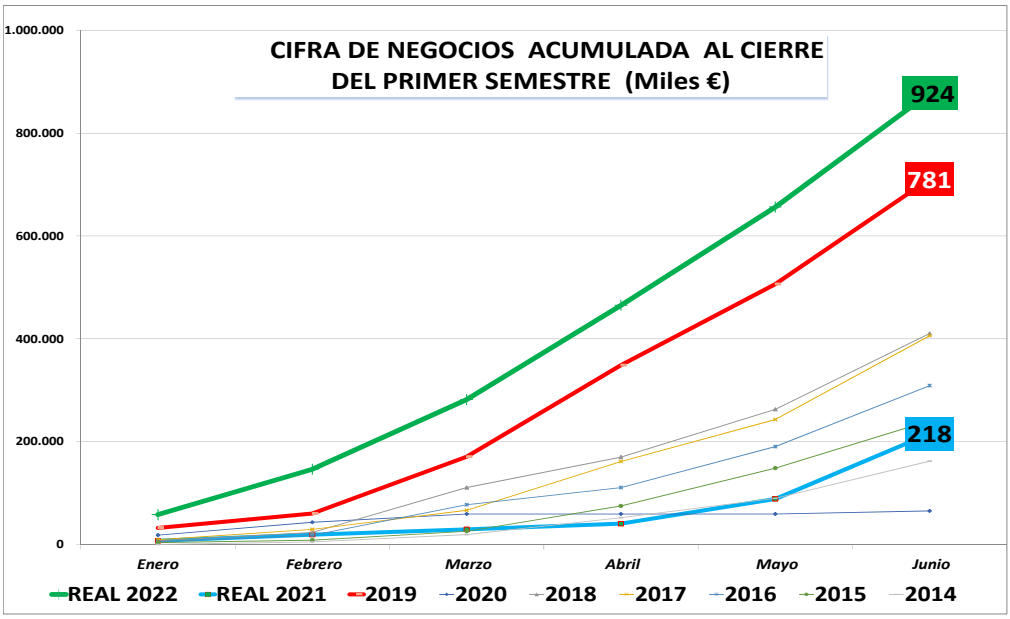
Los objetivos del Área Turística de Libertas 7, Sea You Hotels, para el ejercicio 2022 se centran en alcanzar e incluso superar la cifra de ventas del ejercicio 2019, tanto en pernoctaciones como en precio medio por noche en ambos establecimientos.

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

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

Desarrollo del primer semestre ejercicio 2022

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



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

Resultados del Área Turística

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

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

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

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

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

5. SITUACIÓN PATRIMONIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

6. RESULTADOS A 30 DE JUNIO DE 2022

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

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

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

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

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

7. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Área de Inversiones

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

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

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

Área Inmobiliaria

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

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

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

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

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

Área Turística

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

8. HECHOS POSTERIORES

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

Valencia, 28 de julio de 2022