

GRUPO LIBERTAS 7  
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO  
PRIMER SEMESTRE 2021

## INFORME DE GESTIÓN PRIMER SEMESTRE DE 2021

- Ficsa alcanza una cifra de negocios de 11,3 millones de euros por la escrituración de las promociones Residencial Cresol y Edificio Alberola.
- La rentabilidad de la cartera de Bolsa se sitúa en el 16,5%.
- El fuerte impacto de la crisis sanitaria, retrasa la esperada normalización de la Actividad Turística.
- El semestre se salda con una cifra de negocios de 12,3 millones de euros y un beneficio de 1,3 millones de euros.

## BALANCE CONSOLIDADO

(miles de euros)

ACTIVO	30/06/21		31/12/20	%	Variación	%
Inmovilizado Intangible	2.677	2%	2.782	2%	-105	-4%
Inmovilizado Material	335	0%	345	0%	-10	-3%
Inversiones Inmobiliarias	38.142	24%	37.694	25%	448	1%
Sdes. valoradas método participación	2.961	2%	6.901	5%	-3.940	-57%
Inversiones Financieras a largo plazo	1.503	1%	1.483	1%	20	1%
Activo por Impuestos diferidos	36.479	23%	36.765	24%	-286	-1%
Otros activos no corrientes	0	0%	0	0%	0	-
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>82.097</b>	<b>52%</b>	<b>85.970</b>	<b>56%</b>	<b>-3.873</b>	<b>-5%</b>
Existencias	12.476	8%	20.920	14%	-8.444	-40%
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.330	1%	1.123	1%	207	18%
Inversiones Financieras a corto plazo	46.563	30%	34.950	23%	11.613	33%
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	14.104	9%	10.095	7%	4.009	40%
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>74.473</b>	<b>48%</b>	<b>67.088</b>	<b>44%</b>	<b>7.385</b>	<b>11%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>156.570</b>		<b>153.058</b>		<b>3.512</b>	<b>2%</b>
PASIVO	30/06/21		31/12/20	%	Variación	%
Capital	10.957	7%	10.957	7%	0	0%
Prima de emisión	108.630	69%	108.630	71%	0	0%
Reservas	-16.958	-11%	-21.867	-14%	4.909	-22%
<i>Resultado neto atribuible a la soc. dominante</i>	1.318	1%	-3.603	-2%	4.921	-137%
<i>Acciones Propias</i>	-6.008	-4%	-6.249	-4%	241	-4%
<b>Patrimonio Neto Atribuible a la Soc. Dominante</b>	<b>97.939</b>	<b>63%</b>	<b>87.868</b>	<b>57%</b>	<b>10.071</b>	<b>11%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>97.939</b>	<b>63%</b>	<b>87.868</b>	<b>57%</b>	<b>10.071</b>	<b>11%</b>
Provisiones a largo plazo	19	0%	196	0%	-177	-90%
Deudas con Entidades de Crédito	26.262	17%	26.315	17%	-53	0%
Otros pasivos financieros	2.071	1%	2.067	1%	4	0%
Pasivos por Impuesto Diferido	13.270	8%	13.073	9%	197	2%
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>41.622</b>	<b>27%</b>	<b>41.651</b>	<b>27%</b>	<b>-29</b>	<b>0%</b>
Provisiones a corto plazo	46	0%	65	0%	-19	-29%
Deudas con Entidades de Crédito	12.801	8%	17.866	12%	-5.065	-28%
Otros pasivos financieros a corto plazo	147	0%	229	0%	-82	-36%
Acreedores comerciales	4.015	3%	5.379	4%	-1.364	-25%
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>17.009</b>	<b>11%</b>	<b>23.539</b>	<b>15%</b>	<b>-6.530</b>	<b>-28%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>156.570</b>		<b>153.058</b>		<b>3.512</b>	<b>2%</b>

## CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(miles de euros)

	30/06/21		30/06/20		Variación	%
Ventas Promoción	11.087	80%	470	44%	10.617	96%
Ingresos por Rentas Alquiler	471	3%	436	41%	35	7%
Ingresos de la Actividad Financiera	739	5%	475	44%	264	36%
Sdes. valoradas por Método Participación	-423	-3%	-418	-39%	-5	1%
Variaciones de valor y Resultados del Inmovilizado	1.861	14%	60	6%	1.801	97%
Otros Ingresos de Explotación	42	0%	49	5%	-7	-17%
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACION</b>	<b>13.777</b>	<b>100%</b>	<b>1.072</b>	<b>100%</b>	<b>12.705</b>	<b>92%</b>
Variación de existencias	-8.443	71%	2.789	-135%	11.232	-133%
Aprovisionamientos	-1.687	14%	-3.247	157%	-1.560	92%
Gastos de Personal	-881	7%	-894	43%	-13	1%
Otros Gastos de Explotación	-674	6%	-567	27%	-107	-16%
Amortizaciones	-143	1%	-146	7%	3	2%
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>-11.828</b>	<b>100%</b>	<b>-2.065</b>	<b>100%</b>	<b>-9.763</b>	<b>-83%</b>
<b>Resultados de Explotación</b>	<b>1.949</b>		<b>-993</b>		<b>2.942</b>	<b>151%</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>-274</b>		<b>-427</b>		<b>153</b>	<b>-56%</b>
<b>Resultados antes de Impuestos</b>	<b>1.675</b>		<b>-1.420</b>		<b>3.095</b>	<b>185%</b>
<b>Impuesto Sobre Sociedades</b>	<b>-357</b>		<b>217</b>		<b>-574</b>	<b>161%</b>
<b>Resultado después de Impuestos</b>	<b>1.318</b>		<b>-1.203</b>		<b>2.521</b>	<b>191%</b>
<b>Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante</b>	<b>1.318</b>		<b>-1.203</b>		<b>2.521</b>	<b>191%</b>
<b>Beneficio por Acción Básico/Diluido</b>	<b>0,06</b>		<b>-0,06</b>		<b>0,12</b>	<b>200%</b>

## 1. ENTORNO ECONÓMICO

La economía mundial ha seguido su recuperación iniciada en la segunda parte del 2020 aunque a un ritmo menor al que alcanzó en el tramo final del año pasado, y de forma muy dispar entre países. La velocidad de dicha recuperación sigue marcada por la evolución de la pandemia y la incidencia del virus, así como por el progreso en la vacunación. A su vez, la positiva evolución de las economías se está viendo favorecida por los apoyos en forma de políticas monetarias y fiscales para estimular el consumo y la inversión. En el primer trimestre del año Estados Unidos avanzaba con pie firme en la vacunación de su población y liberaba la economía de las restricciones impuestas, registrando un crecimiento del PIB de un 1,6% en términos trimestrales, mientras que UK experimentaba una caída del 1,5%, en línea con la contracción del PIB de Japón con un -1,3% y de la Eurozona, que se anotaba un -0,6%.

Los indicadores de actividad que vamos conociendo del segundo trimestre siguen apuntado hacia la recuperación, aunque la inflación ha irrumpido en el plano económico generando ciertas preocupaciones sobre el final de algunos estímulos, sobre todo de corte monetario. En este sentido, el dato de inflación correspondiente al mes de mayo de la economía norteamericana despertó todas las alarmas al situarse en el 5%, la mayor tasa desde el año 2008, si bien algunos economistas se apresuraron a explicar que el dato se encontraba distorsionado por los efectos de base y que éstos irían remitiendo conforme avanzase el año. El mercado se ha calmado pero las preocupaciones de un entorno de bajo crecimiento y alta inflación están pesando en los índices desde que se publicó el dato.

En cuanto a las previsiones macroeconómicas el BCE se mostraba más optimista respecto a la reactivación económica ante la aceleración en el ritmo de vacunación y la mayor movilidad. De este modo, en sus últimas previsiones revisaba al alza el crecimiento esperado del PIB de la Eurozona para 2021 a +4,6%, 6 décimas más que en sus previsiones anteriores de marzo, mientras que para 2022 prevé +4,7%, lo que implica también 6 décimas más que tres meses antes, manteniendo el +2,1% para 2023. En cuanto al IPC, también revisa ligeramente al alza sus previsiones hasta el +1,9% en 2021 y 1,5% para 2022, 4 y 3 décimas más respectivamente, que en las previsiones publicadas en marzo. La OCDE por su parte también comparte este optimismo en cuanto al ritmo de recuperación económica y eleva sus expectativas de crecimiento que sigue liderado por EEUU. Así, el PIB americano se espera que crezca un +6,9% este año, 4 décimas más que hace unos meses, y +3,6% el año que viene. Para la UEM espera un +4,3% este año, 4 décimas más, y +4,4% para el año que viene. La mayor revisión al alza la experimenta China con un incremento de 7 décimas respecto a la anterior previsión, situando la tasa en +8,5% para este año. En el lado menos positivo, la revisión a la baja de -2,7 puntos porcentuales para India, si bien la tasa de crecimiento se mantiene muy fuerte con un +9,9%.

Los mercados de renta variable han experimentado una evolución positiva durante el semestre, con los principales índices europeos anotándose subidas por encima del 10% en lo que todavía está siendo un año complicado. En Europa el Stoxx600 registra una subida del 13,5%, con 19 de los 20 sectores que lo componen evolucionando en positivo. En el caso de la bolsa española, el Ibex 35 cierra la primera parte del año con un +9,2% mientras que el CAC francés lo hace con una subida del 17,2% y el DAX alemán con un +13,2%. Contra muchos pronósticos el sector automovilístico encabeza la lista del índice de referencia europeo en términos de rentabilidad positiva, de cerca le sigue el sector bancario y los sectores tecnológico y construcción, casi a la par.

A las puertas de la segunda parte del año, los mercados siguen atentos a la evolución de la

pandemia y sus variantes, así como el impacto de las restricciones sobre las economías, en un entorno en el que la evolución de la inmunidad de grupo, los estímulos de política económica y en breve, los resultados empresariales, seguirán determinando las decisiones de inversión.

## 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.

	31/12/2020	30/06/2021	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos / Retornos	Rentabilidad
CARTERA BOLSA	31.166	33.579	2.047	-4.644	2.413	487	16,5%
CAPITAL PRIVADO	5.784	7.285	751	-15	765	0	11,7%
INVERSIÓN PERMANENTE	1.185	1.185	0	0	0	0	0,0%
OTRAS INVERSIONES	7.373	7.258	0	0	-115	0	-1,6%
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>45.508</b>	<b>49.307</b>	<b>2.798</b>	<b>-4.659</b>	<b>3.063</b>	<b>487</b>	<b>12,7%</b>

El valor de mercado de la cartera asciende a 49,3 millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 2,8 millones y ventas por importe de 4,7 millones de euros.

Durante el periodo se han cobrado 0,5 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales en los seis primeros meses de 2021 ha sido de 12,7%.

En cuanto a la cartera de bolsa, los mercados de renta variable han experimentado significativos repuntes. En este contexto la cartera de bolsa de Libertas 7 se anotó una rentabilidad en el primer semestre del 16,5%, mejorando ampliamente el comportamiento de la bolsa española (IBEX 35: 9,2%).

Las inversiones en la cartera de capital privado han registrado una evolución favorable tras completar un ejercicio 2020 que pese a las dificultades se superó satisfactoriamente, permitiendo registrar importantes ganancias de valor durante el primer semestre de 2021 en buena parte de las empresas participadas.

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 -1,6%.

### 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 a los dividendos cobrados por importe de 0,5 millones de euros. Las asociadas aportan un resultado negativo de 0,4 millones de euros, derivados principalmente de la consolidación de pérdidas de Adolfo Domínguez hasta el momento de su desconsolidación. Se han obtenido otros ingresos por importe de 14 miles de euros.

Los gastos de explotación arrojan una cifra de 506 miles de euros. Durante el semestre, Adolfo Domínguez ha dejado de ser considerada como asociada, motivo por el cual a partir de dicho

momento sus resultados ya no serán consolidados por puesta en equivalencia. Dicha desconsolidación ha generado un impacto positivo en resultados por importe de 0,8 millones de euros, que se recoge en el epígrafe de Resultados por enajenaciones. Con ello se alcanza un resultado de explotación de 723 miles de euros (1,3 millones de euros Proforma).

El resultado antes de impuestos alcanza los 694 miles de euros (1,3 millones de euros Proforma), que una vez descontados los impuestos sobre sociedades, arrojan un resultado de 583 miles de euros (1 millón de euros Proforma).

### CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

	- Miles de Euros -	Junio 20	Junio 21	Junio 21 Proforma
Ingresos por dividendos		397	471	471
Ingresos por plusv. netas enajenación activos financieros		78	269	854
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación		-418	-423	-423
Otros ingresos de explotación		10	14	14
<b>Total Ingresos de Explotación</b>		<b>67</b>	<b>331</b>	<b>916</b>
Otros Gastos de Explotación		-477	-506	-506
Amortizaciones		-1	-1	-1
Resultados por enajenaciones y otros		31	899	899
<b>Total Gastos de Explotación</b>		<b>-447</b>	<b>392</b>	<b>392</b>
<b>Resultado de Explotación</b>		<b>-380</b>	<b>723</b>	<b>1.308</b>
<b>Resultado de Explotación ajustado (*)</b>		<b>38</b>	<b>1.146</b>	<b>1.731</b>
Resultado Financiero		-211	-29	-29
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>-591</b>	<b>694</b>	<b>1.279</b>
Impuesto Sobre Sociedades		26	-111	-257
<b>Resultado después de impuestos</b>		<b>-565</b>	<b>583</b>	<b>1.022</b>
<b>Rdo. Atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>-565</b>	<b>583</b>	<b>1.022</b>

(\*) Excluye resultados de asociadas

## 3. ÁREA DE PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTOS

### Mercado Inmobiliario Residencial.

En cuanto al sector inmobiliario, la tendencia hasta la llegada del Covid era de la culminación de un ciclo que estaba en su fase de madurez y de estancamiento de precios. Sin embargo, la pandemia ha servido al sector para saltarse la fase de ralentización, con la previsión de un nuevo ciclo expansivo para 2022.

El sector cuenta con todos los ingredientes para remontar: confianza, bajos tipos de interés, crédito barato y ahorro. El sector se beneficiará de la mejora económica prevista.

Según *Urban Data Analytics* para Expansión, la vivienda subirá en València ciudad, de un 4% a un 6% interanual para el primer trimestre de 2.022.

Los datos estadísticos revelan que el precio medio de la vivienda nueva y usada en España se encareció un 3,6% interanual en junio, según refleja la estadística Tinsa IMIE General y Grandes

Mercados. Destaca la subida de la costa mediterránea (+6,5%) y resto de municipios (+4,8%) mientras que las capitales y grandes ciudades muestran otro impulso al alza (+2,3%).

### **Mercado Arrendamiento de Oficinas Valencia.**

El mercado de oficinas de Valencia va recuperando 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 es el regreso a la presencia física en sus instalaciones. Las previsiones en cuanto a demanda son optimistas para su reactivación desde el segundo trimestre de 2021, con una estimación de repunte de rentas para 2022.

### **Objetivos del ejercicio**

Los objetivos del Área Inmobiliaria de Grupo Libertas 7 (FICSA) para el ejercicio 2021 se basan en reforzar el equipo inmobiliario, acabar de escriturar las promociones de Alberola y Cresol, avanzar en las ventas y la construcción de las promociones de Drassanes y Crisálida, así como dinamizar la explotación de los activos en arrendamiento. Otro de los principales objetivos del grupo es la compra de suelo finalista para continuar con la expansión del grupo, así como la desinversión de los activos no estratégicos.

### **Promoción Inmobiliaria**

Durante el segundo trimestre 2021, continuamos con la escrituración del Edificio Alberola y Cresol, actualmente con un 84% y 76% de avance. Respecto a las promociones en curso, el Edificio Drassanes con entrega prevista a finales del 2022, continúa el ritmo de ventas mayor del previsto que se sitúa en el 79% (19/24), con un estado de avance de obra del 47%.

En cuanto al Edificio Crisálida, con entrega prevista en el cuarto trimestre de 2022, continúa el buen ritmo de ventas alcanzado al cierre del semestre el 61% del total (20/33). La obra registra un avance del 19%.

Al cierre de este primer semestre 2021, la cartera de preventas de las promociones de obra nueva suma 10,8 Millones de euros. El stock pendiente de venta en promociones finalizadas o en curso supone 5,8 Millones de euros.

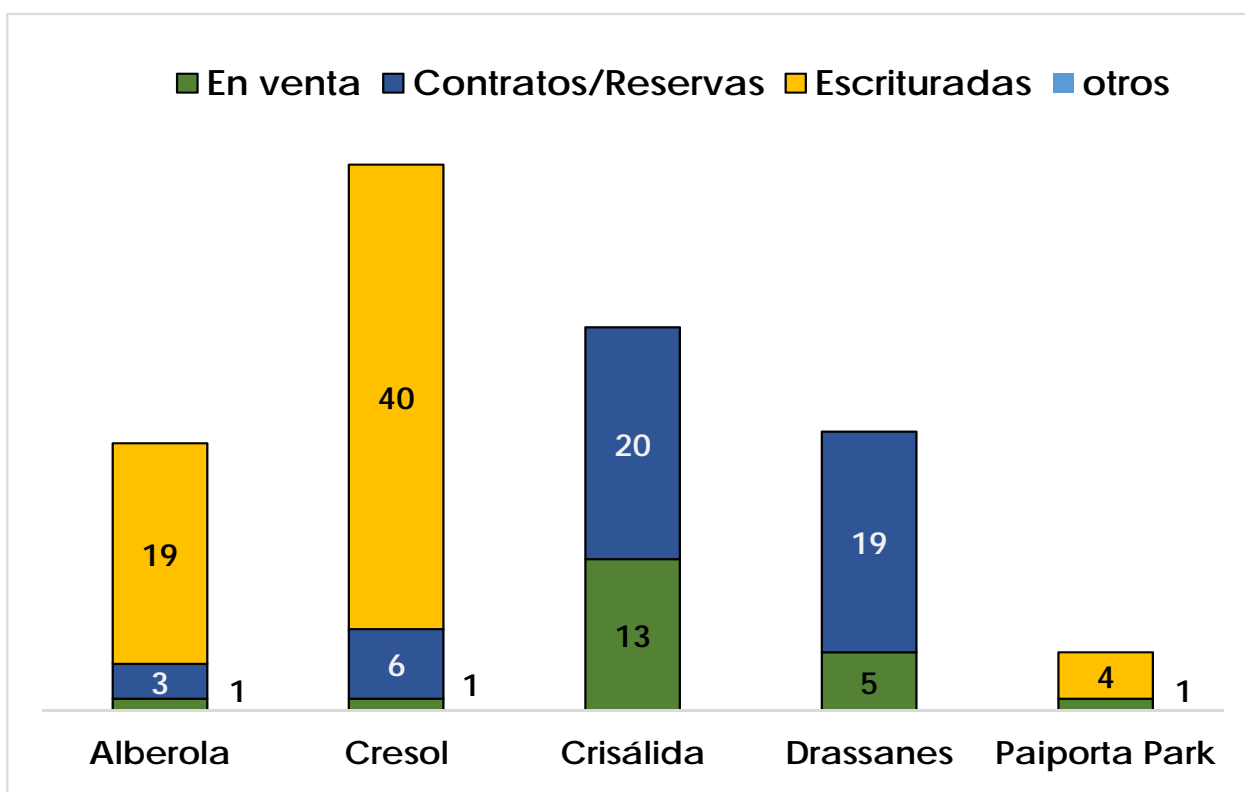
Adicionalmente se cuenta con una cartera de suelo de 11.354 m<sup>2</sup>t en dos activos en Denia y Peñíscola, en espera de mejora de las expectativas del mercado de segunda residencia.

El total de escrituraciones realizadas durante el primer semestre de este ejercicio 2021, alcanza los 11,54 Millones de euros.



	Viviendas	Garajes	Gr+TR	Trasteros	Total m€
Alberola	16	2	11	2	3.732
Cresol	40	16	20	1	7.971
Port Saplaya	1	1	1	0	326
Paiporta Park	4	4	1	0	499
Jardines del Montgó	-	1	-	-	10
Nova América	-	1	0	0	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 2021:



## ARRENDAMIENTOS

La cartera de activos en alquiler, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre de este primer semestre una cifra total de ingresos de 280 mil euros, que compara positivamente con los 229 mil euros alcanzados a la misma fecha del ejercicio anterior.

La estructura del departamento inmobiliario sigue desarrollando durante el presente ejercicio dos de sus áreas fundamentales: Marketing y Atención al Cliente.

## RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA:

La cuenta de resultados del Área de Promoción y Arrendamientos se muestra en el siguiente cuadro:

	Junio 20	Junio 21
Cifra de negocios	700	11.340
Variación de existencias	-447	-10.130
<b>Margen Bruto</b>	<b>253</b>	<b>1.210</b>
Otros ingresos de explotación	18	0
Otros gastos de explotación	-543	-675
Otros resultados	-12	825
<b>EBITDA</b>	<b>-284</b>	<b>1.360</b>
Depreciaciones y Provisiones	0	0
Amortizaciones	-15	-9
<b>Resultados de la Explotación</b>	<b>-299</b>	<b>1.351</b>
Resultado Financiero	-176	-210
<b>Resultados Antes de Impuestos</b>	<b>-476</b>	<b>1.141</b>

Las escrituraciones de obra nueva llevadas a cabo durante este primer semestre impulsan la cifra de negocios hasta los 11,3 Millones de euros. La cuenta de explotación mejora muy sustancialmente a pesar de que continúa soportando, al igual que en el ejercicio anterior, los costes de arranque y comercialización de las promociones en curso.

La revisión por experto independiente de las tasaciones de las propiedades destinadas al arrendamiento del Área Inmobiliaria de Libertas 7 arroja una revalorización de 655 mil euros.

Con todo, el resultado antes de impuestos del primer semestre de 2021 se salda con un beneficio de 1.141 mil euros, frente a las pérdidas sufridas en el mismo periodo del ejercicio anterior.

## 4. ÁREA TURÍSTICA

La esperanza de que la llegada de las vacunas contra el COVID-19, nos permitiera recuperar la confianza de los turistas, flexibilizar las restricciones y normalizar el negocio turístico, no ha tenido el impacto deseado en este primer semestre del ejercicio 2021. La negativa evolución de la crisis sanitaria, con altas cifras de contagios, nuevas restricciones, obligación de cuarentenas y cierres perimetrales, han pospuesto la esperada normalización.

Según las encuestas de entradas de turistas internacionales (Frontur), entre enero y mayo de 2021 el número de turistas que visitaron España bajó el 69,7%, hasta 3,2 millones, frente a los 10,6 millones en esos meses de 2020 y a 29,3 millones en 2019.

Localmente, y 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 2021 se redujo en un -27,9% respecto al año anterior y las pernoctaciones un -35%.

Con la tercera y cuarta ola de los contagios creciendo, nos enfrentamos al peor de los escenarios contemplados para este primer semestre de 2021. En este contexto, el Grupo

mantuvo la implementación del plan de contingencias al objeto de garantizar la seguridad de las personas que trabajan en Sea You Hotels y clientes, la sostenibilidad del negocio, la minimización de costes y la preservación de liquidez.

Junio se inició con muy buenas perspectivas, con una importante reactivación de las reservas, si bien con el inicio de esta quinta ola, se ha detectado un cierto estancamiento de las reservas y las primeras cancelaciones de turistas internacionales.

La imposición de nuevas restricciones, introduce incertidumbre en la cartera de reservas recibidas para la temporada estival, con menor incidencia en apartamentos, que cubren sus reservas con turismo doméstico en busca de instalaciones que permitan crear una burbuja de seguridad.

### Objetivos de actividad

Los objetivos del Área Turística se han centrado en este inicio del ejercicio 2021 en afrontar la compleja situación a la que continuamos enfrentándonos con una actividad bajo mínimos, reduciendo los gastos drásticamente y procurando mantener alta la moral del equipo. Continuamos aprovechando la menor actividad para avanzar decididamente en nuestro proceso de transformación digital y mejora de las instalaciones.

### Desarrollo del ejercicio 2021

Durante este primer semestre del ejercicio 2021, la actividad hotelera permaneció cerrada hasta el mes de junio, mientras que los apartamentos turísticos en la primera línea de playa de Port Saplaya abrieron paulatinamente, al ritmo que han marcado las distintas olas de la pandemia.

Con todo ello, si bien los ingresos del área de Turismo superan en un 5,3% de los alcanzados al cierre del primer semestre del ejercicio anterior, se sitúan un 72% por debajo de los del mismo periodo de 2019.

### Resultados

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

	Junio 20	Junio 21
Cifra de negocios	206	218
Variación de existencias	-11	0
<b>Margen Bruto</b>	<b>196</b>	<b>218</b>
Otros ingresos de explotación	20	28
Otros gastos de explotación	-442	-374
Otros resultados	41	138
<b>EBITDA</b>	<b>-184</b>	<b>10</b>
Depreciaciones y Provisiones	0	0
Amortizaciones	-130	-133
<b>Resultados de la Explotación</b>	<b>-315</b>	<b>-123</b>
Resultado Financiero	-39	-35
<b>Resultados Antes de Impuestos</b>	<b>-354</b>	<b>-158</b>

Los negativos efectos de la pandemia sanitaria impiden el despegue de la cifra de negocios. Los esfuerzos en contención y flexibilización de costes no impiden cerrar el primer semestre del ejercicio con pérdidas, a pesar de incorporar una revalorización por importe de 138 mil euros en base a la revisión por experto independiente de las tasaciones de las propiedades destinadas al negocio turístico.

## 5. SITUACIÓN PATRIMONIAL

Del análisis del Balance de situación del Grupo Libertas 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2021 comparado con el de 31 de diciembre de 2020, 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 794 mil euros.
- La entrega de las dos promociones terminadas los últimos meses, reducen el importe de las existencias en balance por importe de 8.444 mil euros.
- La desconsolidación de la inversión en la compañía Adolfo Domínguez, al dejar de considerarla como asociada, traslada el importe de esta inversión a valor de mercado del epígrafe "Inversiones en sociedades valoradas por el método de la participación" al epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo".
- El efectivo se incrementa gracias a las entregas de viviendas y al mayor volumen de ventas de inversiones financieras.
- En cuanto al pasivo del Balance, la deuda total con entidades financieras se reduce en 5.118 miles de euros por las cancelaciones de hipotecas de las viviendas entregadas, principalmente.
- La partida de proveedores se reduce por los pagos finales de las obras ya acabadas.
- La mayor deuda con las Administraciones Públicas se deriva del IVA repercutido en las entregas de viviendas y que se liquida en el mes de julio.
- También destacar la reducción de los Anticipos recibidos de clientes por las entregas de viviendas ya realizadas.

Por lo que respecta al Patrimonio Neto del Grupo, éste asciende a 97 millones, incrementándose en un 11,46% respecto al cierre del ejercicio anterior. El Patrimonio neto del Grupo Libertas 7 representa el 62% del total valor de los activos del Balance.

	dic-20	jun-21	Variación
Patrimonio Neto	87.868	97.939	11,46%
<b>Patrimonio Neto Sdad. Dominante</b>	<b>87.868</b>	<b>97.939</b>	<b>11,46%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>153.058</b>	<b>156.570</b>	
Patrimonio Neto/Activo	57,41%	62,55%	

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se sitúa en 39,1 millones de euros, un 11,58% inferior al del cierre del ejercicio anterior, que ascendía a 44,2 millones. De acuerdo con las NIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 4,4 millones de euros correspondientes a los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes del stock pendiente de venta.

	dic-20	jun-21	Variación
Deuda no corriente con entidades de crédito	26.315	26.262	-0,20%
Deuda corriente con entidades de crédito	17.866	12.801	-28,35%
<b>Total Deuda con entidades de crédito</b>	<b>44.181</b>	<b>39.063</b>	<b>-11,58%</b>
Tesorería	10.095	14.104	39,71%
Posición financiera neta	34.086	24.959	-26,78%
<b>Total Activo</b>	<b>153.058</b>	<b>156.570</b>	
Endeudamiento Neto/Activo	22,27%	15,94%	

La ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7, al cierre del semestre, se sitúa en el 15,94%, seis puntos por debajo del cierre de 2020. El porcentaje de deuda neta a corto plazo, descontando los préstamos hipotecarios subrogables a clientes, representa un 5,39% del total del activo del Grupo Libertas 7.

## 6. RESULTADOS A 30 DE JUNIO DE 2021

La cifra de negocios a 30 de junio de 2021 se sitúa en 12,3 millones de euros, importe muy superior al del mismo período del ejercicio anterior. Incremento que se observa tanto en la actividad de promoción, por la entrega de viviendas, como en la actividad turística, por la reactivación post apertura, y en la actividad financiera.

Por lo que respecta a la aportación de compañías asociadas es negativa en 423 miles de euros. Este importe se ha compensado por el ajuste realizado en resultados al poner a valor de mercado la participación en Adolfo Domínguez una vez ha dejado de ser asociada. El importe de este ajuste ha ascendido a 815 mil euros.

Como se ha comentado anteriormente, la revalorización de las inversiones inmobiliarias ha generado un ingreso contable de 794 mil euros.

El Ebitda ajustado, por la aportación de las compañías asociadas, al cierre del semestre es positivo en 1.607 miles de euros, mientras que ascendió a -2.329 miles de euros a junio de 2020.

El resultado financiero sitúa el BAI en 1,7 millones de euros.

El resultado atribuible de la sociedad dominante alcanza al cierre de junio un beneficio de 1,3 millones de euros, mientras que a la misma fecha del ejercicio anterior se obtuvo una pérdida de 1,2 millones de euros. El resultado ajustado proforma, es decir, el beneficio de gestión, de este primer semestre del ejercicio 2021, es de 1,8 millones de euros (-0,2 millones de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior).

## 7. PERSPECTIVAS DE FUTURO

### Perspectivas en el Área de Inversiones

La evolución de la pandemia y los programas de estímulo económico anunciados por los distintos gobiernos van a jugar un papel crucial en la velocidad de la recuperación, así como en la evolución de los mercados.

A nivel de resultados empresariales iniciamos ahora el periodo de publicación correspondiente al segundo trimestre de 2021, que indudablemente estará marcado por la progresiva recuperación de la actividad, con crecimientos esperados en las cifras de ingresos y resultados de la mayor parte de compañías.

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

### Perspectivas del Área Inmobiliaria

España encadena diecisiete meses desde el estallido de la pandemia COVID-19, con un impacto muy dispar tanto geográficamente como por tipo de activo.

La pandemia adelanta tendencias que ya se habían observado y nos enfrenta a cambios en la demanda de nuestros clientes, a incremento de los costes en determinados productos y servicios, a problemas de protección de la salud y la seguridad de clientes y equipos de gestión y a una aparente insuficiencia de mano de obra para determinados servicios.

La recuperación continúa dependiendo en gran medida de la futura evolución de la pandemia, la rapidez en la administración de las vacunas y la contundencia, eficacia y rapidez de ejecución de los Fondos europeos *Next Generation*.

El mercado inmobiliario resistió tanto en precios como en volumen de operaciones la crisis sanitaria de la COVID-19. Afrontamos con prudencia una etapa de expansión con moderación de precios en el mercado residencial y de rentabilidades en el mercado del alquiler. Nuestro reto fundamental se centra en adquirir suelo edificable en las condiciones marcadas por nuestro plan estratégico.

### Mercado Turístico.

El mercado turístico ha sido el más afectado por la crisis. La efectividad de las vacunas y el impacto de la quinta ola, abren en este momento múltiples incógnitas que afectaran de pleno a nuestro desempeño en el segundo semestre, temporada alta del turismo en España.

Afrontamos una etapa de reapertura de los establecimientos, que va a convivir con la activación de los planes de contingencias, en la medida en que evolucione la crisis sanitaria.

## **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 documento.

Valencia, 29 de julio de 2021

# GRUPO LIBERTAS 7

**Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Primer Semestre del ejercicio 2021, elaboradas según la NIC 34**



## *Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Primer Semestre del ejercicio 2021*

### **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 2021, las actividades principales del Grupo han consistido fundamentalmente en la administración, gestión y tenencia de valores mobiliarios y participaciones en negocios, así como en la actividad de promoción inmobiliaria, de gestión de arrendamientos y la explotación hotelera.

Su domicilio social se encuentra en Valencia, Calle Caballeros, 36.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, LIBERTAS 7, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con él, el Grupo LIBERTAS 7 (en adelante, el Grupo). Consecuentemente, LIBERTAS 7, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas.

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente. Por esta razón, en esta información financiera intermedia del Grupo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2021 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 2020 ha sido formulada:

- Por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 29 de julio de 2021.
- 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 2021 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 2020, último ejercicio cerrado.

### Responsabilidad de la información

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

Las estimaciones realizadas lo han sido en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo cual se haría, conforme a lo establecido en las NIIF, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

### Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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

**3. ACTIVO INTANGIBLE**

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Euros
<b>Coste</b>	
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>3.188.898</b>
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	-
Adiciones / retiros (netos)	11.170
<b>Saldos a 30 de junio de 2021</b>	<b>3.200.067</b>

<b>Amortización Acumulada</b>	
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(406.913)</b>
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	(110.082)
Adiciones / retiros (netos)	(5.972)
<b>Saldos a 30 de junio de 2021</b>	<b>(522.966)</b>

<b>Activo intangible neto</b>	
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>2.781.985</b>
<b>Saldos a 30 de junio de 2021</b>	<b>2.677.101</b>

**4. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Euros
	Inversiones Inmobiliarias
<b>Valor razonable</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>37.693.523</b>
Adiciones	793.797
(Retiros)	(345.398)
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>38.141.922</b>

Los retiros del semestre se deben a la venta de determinados activos realizadas en el período.

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 ha registrado en el primer semestre del ejercicio 2021 un incremento del valor razonable de estos activos por importe de 793.797 euros.

Una parte de estos inmuebles, por un valor razonable de 25,7 millones de euros, se encuentran hipotecados en garantía de préstamos concedidos al Grupo.

## 5. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS Y ACUERDOS CONJUNTOS

*Empresas asociadas*

A 30 de junio de 2021 el valor de las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo era:

Miles de Euros	30-06-21	31-12-20
Adolfo Dominguez, S.A.	-	3.935
El Portal de Valldigna, S.A.	1.161	1.162
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	856	860
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	944	944
<b>Total bruto</b>	<b>2.961</b>	<b>6.901</b>

Los movimientos brutos que han tenido lugar durante el primer semestre del ejercicio 2021 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

Miles de Euros	
<b>Saldo inicial a 1 de enero de 2021</b>	<b>6.901</b>
Entradas / salidas netas del ejercicio	(3.517)
Participación en el resultado de Sociedades asociadas	(423)
<b>Saldo final a 30 de junio de 2021</b>	<b>2.961</b>

En el mes de abril la participación en la compañía Adolfo Domínguez, S.A. dejó de considerarse como asociada al dejar de tener influencia significativa. Dicha participación se reclasificó a Otros activos financieros corrientes pasando a valorarse a valor de mercado con cambios en patrimonio neto. El efecto de poner esta participación a valor de mercado ha generado un ingreso por incremento de valor de 815 mil euros que se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo.

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	
<b>Saldo inicial a 1 de enero de 2021</b>	<b>3.166</b>
Entradas / salidas netas del ejercicio	(1.005)
<b>Saldo final a 30 de junio de 2021</b>	<b>2.161</b>

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El desglose de los principales epígrafes que integran los activos financieros del balance de situación consolidado, atendiendo a la naturaleza de las operaciones que subyacen a los mismos es el siguiente:

Euros	30/06/2021		31/12/2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros	1.502.517	46.562.903	1.483.001	34.949.639

**No corrientes**

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

Activos financieros no corrientes	30/06/2021	31/12/2020
<b>Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas</b>		
Mesdalt, S.L.	39.319	39.319
Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.L.	1.319.064	1.319.064
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>1.358.382</b>	<b>1.358.382</b>
<b>Otros activos financieros</b>	<b>144.135</b>	<b>124.619</b>
<b>Total Instrumentos financieros a largo plazo</b>	<b>1.502.517</b>	<b>1.483.001</b>

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

Por lo que respecta a las inversiones financieras a largo plazo, para la valoración de Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.A. la Sociedad ha considerado como mejor estimación de su valor razonable, hasta que dicha participada vuelva a cotizar, el valor en libros registrado en la fecha de su salida del perímetro de consolidación. En este sentido, aunque el patrimonio de dicha sociedad haya mejorado en los últimos años, las incertidumbres que mantiene, de acuerdo a lo indicado en sus cuentas anuales, no nos permite determinar con fiabilidad la evolución de su patrimonio y, por tanto, su valor razonable.

Por otra parte, Mesdalt, S.A. (sociedad no cotizada) se ha valorado a coste, entendiendo la Dirección que es el valor que mejor refleja su valor de mercado, ya que su precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable.

**Corrientes**

Las inversiones clasificadas como "corrientes" corresponden principalmente a valores admitidos a cotización en mercados secundarios que forman parte de la cartera del Grupo, y por tanto su valor razonable se calcula en base a su cotización. El movimiento del ejercicio se corresponde con la gestión de la propia cartera. Los resultados netos derivados de las operaciones de compra-venta durante 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 585.149 euros. Por su parte, la operativa trading con activos designados como de negociación ha generado un resultado neto de 268.581 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 ingreso neto por diferencias de valoración de 83.410 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 7.300.444 euros.

**Instrumentos financieros derivados**

A 30 de junio de 2021 el grupo no posee instrumentos financieros derivados.

## 7. EXISTENCIAS

El movimiento habido en este primer semestre del ejercicio 2021, en las diferentes cuentas que integran el epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

	Euros				Saldo 30/06/2021
	Saldo 31/12/2020	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Terrenos y solares	9.085.811	-	-	-	9.085.811
Obras en curso de ciclo largo	4.403.001	-	1.344.753	-	5.747.754
Obras en curso de ciclo corto	9.088.564	1.703.257	(10.776.422)	-	15.400
Edificios construidos	5.006.995	-	9.287.747	(10.346.180)	3.948.562
<b>Total</b>	<b>27.584.372</b>	<b>1.703.257</b>	<b>-</b>	<b>(10.346.180)</b>	<b>18.797.527</b>

Provisión depreciación solares	(5.953.284)	-	-	-	(5.953.284)
Provisión depreciación obras en curso	(398.702)	-	-	323.626	(75.076)
Provisión depreciación edificios construidos	(312.522)	-	-	19.809	(292.713)
Anticipos	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20.919.864</b>	<b>1.703.257</b>	<b>-</b>	<b>(10.002.745)</b>	<b>12.476.454</b>

Las adiciones de obras en curso recogen los costes de construcción activados en el período.

A 30 de junio de 2021 el Grupo tenía compromisos de ventas con clientes por un importe de 1.339 mil euros (2.256 mil euros a diciembre de 2020), 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 2021, un importe de 9.419 mil euros (16.598 mil euros en diciembre de 2020) 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 2021 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 2021 el Grupo no ha dotado deterioro por pérdida de valor de sus existencias ya que, pese a la situación generada por el Covid-19, el Grupo ha seguido entregando y reservando su stock de viviendas a precios que están en línea con la tendencia del mercado.

A 30 de junio de 2021 no existían compromisos de compra de solares.

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

## 8. PATRIMONIO NETO

### 8.1 Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante

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

Miles de Euros	30/06/2021	30/06/2020
<b>Libertas 7, S.A.</b>	<b>10</b>	<b>(735)</b>
<b>Integración global y proporcional:</b>		
Avan Plus, S.A.U.	13	(9)
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	(58)	(64)
Libertas Novo, S.L.	489	34
Liberty Park, S.A.U.	17	6
Liberty Lux, S.A.	(92)	(93)
Luxury Liberty, S.A.	947	150
Amaltheia Nature, S.L.	-	-
Amaltheia Gestión, S.A.	(1)	(6)
Selección Lux, S.A.	(1)	-
Al Mukhabir, S.A.	(1)	(3)
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	418	(65)
<b>SUMA</b>	<b>1.731</b>	<b>(50)</b>
<b>Puesta en equivalencia</b>		
Adolfo Domínguez, S.A.	(418)	(412)
Promotora de Informaciones, S.A.	-	-
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	(4)	(3)
El Portal de Valldigna, S.A.	(1)	(3)
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	-	-
<b>SUMA</b>	<b>(423)</b>	<b>(418)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.318</b>	<b>(1.203)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado atribuible</b>	<b>1.318</b>	<b>(1.203)</b>

### 8.2 Acciones propias

Los movimientos habidos durante el primer semestre del ejercicio 2021 han sido los siguientes:

	Número de acciones	%	Euros
<b>Saldo a 31/12/2020</b>	<b>993.770</b>	<b>4,53%</b>	<b>6.249.043</b>
Altas	58.735	0,00%	129.149
Bajas	(81.340)	0,00%	(370.573)
<b>Saldo a 30/06/2021</b>	<b>971.165</b>	<b>4,53%</b>	<b>6.007.620</b>

Las altas corresponden a compras realizadas durante el ejercicio por la sociedad matriz.

## GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2021

En la Junta General Ordinaria celebrada el 22 de junio de 2021 se aprobó una retribución extraordinaria en especie, con motivo de la celebración del 75 aniversario de la compañía, a favor de todas las personas empleadas en libertas 7, S.A. y en las sociedades del Grupo, consistente en la entrega de 135 acciones de la Sociedad procedentes de la autocartera. El valor estimado de esta retribución asciende a 64 mil euros. La entrega se hará efectiva dentro del mes siguiente a la celebración de la Junta General de accionistas.

### 8.3 Pago de dividendos

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 no se ha repartido ningún dividendo.

### 8.4 Prima de emisión

La Junta General Ordinaria celebrada el 22 de junio de 2021 aprobó una retribución al accionista consistente en la distribución en especie de parte de la reserva por prima de emisión de acciones, mediante la entrega de acciones de la Sociedad procedentes de la autocartera.

La retribución a entregar es equivalente a distribuir 0,025 euros brutos por cada acción con derecho a percibirla, por un importe máximo estimado de 525 mil euros.

Las acciones se entregarán a partir del día 5 de julio de 2021.

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

### *Deudas con entidades de crédito*

Los saldos de deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 por áreas de actividad, son los siguientes:

Euros	30/06/2021	31/12/2020
<b>Deudas con entidades de crédito</b>		
- Área Inmobiliaria	16.865.336	22.010.851
- Área Turística	2.483.655	2.497.920
- Área inversiones	19.714.390	19.672.416
<b>Total</b>	<b>39.063.382</b>	<b>44.181.187</b>

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 7.293.322 euros de límite (7.609.284 euros en diciembre de 2020), de los cuales quedan pendientes de amortizar 7.293.322 euros (7.609.284 euros en diciembre de 2020); y a préstamos hipotecarios sobre las promociones por un límite total de 4.364.153 euros (9.017.614 euros en diciembre de 2020), estando pendiente de pago 4.364.153 euros (9.017.614 euros en diciembre de 2020). De este importe, un total de 2.644.109 euros corresponden a préstamos hipotecarios asociados a obras en curso de ciclo largo (1.599.856 euros en diciembre de 2020), y 1.720.044 euros a préstamos hipotecarios sobre existencias de edificios construidos (2.089.495 euros en diciembre de 2020), con vencimientos hasta el año 2051.

Adicionalmente el área inmobiliaria cuenta con líneas de crédito con un límite total de 4,2 Millones de euros y dispuestas en 3,6 Millones; y otros préstamos pendientes de amortizar por importe de 4,1 millones de euros. Entre las medidas adoptadas por el gobierno para paliar la situación generada por el estado de alarma se encontraba



la posibilidad de solicitar préstamos ICO en condiciones ventajosas respecto a la garantía avalando hasta el 70% de dichos préstamos. En este sentido, el Grupo ha firmado operaciones por importe de 4,1 millones, con tipos de interés fijo entre el 1,75% y el 1,85% y variable con un diferencial del 1,40%, asignados a la actividad turística e inmobiliaria.

El tipo de interés medio del resto de deudas con entidades de crédito del Área Inmobiliaria durante el primer semestre del ejercicio 2021, 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 3,96%.

En el Área de Inversiones, al 30 de junio de 2021, el Grupo cuenta con líneas de crédito por un total de 23.921.198 euros (21.239.487 euros en diciembre 2020), de los cuales 4.206.808 euros permanecen no dispuestos (1.570.671 euros en diciembre 2020).

Los tipos de interés correspondientes a estas deudas durante el primer semestre del ejercicio 2021 han sido referenciados al Euribor trimestral con un diferencial entre el 1,10% y el 1,60%.

Los gastos financieros correspondientes a los préstamos y créditos citados anteriormente se recogen en su totalidad en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### ***Otros pasivos financieros no corrientes***

La aplicación de la NIIF 16 supone el registro de los pagos a realizar en los próximos ejercicios por los contratos de arrendamiento. El importe reflejado en la partida "Otros pasivos no corrientes" por este concepto asciende a 1.957.788 euros (2.081.466 euros a 30 de junio de 2020).

## **10. INGRESOS Y GASTOS**

### **10.1 INGRESOS**

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

<b>Euros</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Ventas de bienes	11.086.917	470.504
Ingresos por arrendamientos	471.401	435.733
Ingresos actividad financiera	739.469	474.723
- Ingresos de participaciones en capital	470.888	396.895
- Intereses de créditos a empresas asociadas	-	-
- Resultados por ventas	268.581	77.827
Participación en el resultado de sociedades asociadas	(423.334)	(417.867)
Otros ingresos de explotación	41.594	49.149
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	793.797	-
Resultado por la enajenación del inmovilizado	168.496	29.054
<b>Total</b>	<b>12.878.341</b>	<b>1.041.296</b>

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.

## GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2021

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

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

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

### 10.2. GASTOS

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

Euros	30/06/2021	30/06/2020
Aprovisionamientos	(1.686.551)	(3.247.153)
Variación provisión de existencias	(8.443.410)	2.789.134
- Reducción de existencias de productos terminados	(10.002.745)	(447.295)
- Aumento de productos term. y en curso de fabricación	1.559.335	3.236.429
Gastos de personal	(881.019)	(894.253)
Dotación amortización	(142.734)	(146.244)
Otros gastos	(674.447)	(567.192)
Deterioros y resultados actividad financiera	898.749	31.015
<b>Total</b>	<b>(10.929.413)</b>	<b>(2.034.694)</b>

### 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	
	30/06/2021	30/06/2020
Ingresos ordinarios	12.297.788	1.380.960
Otros ingresos	41.594	49.149
Participación en el resultado de sociedades asociadas	(423.334)	(417.867)
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>11.916.047</b>	<b>1.012.242</b>
Aprovisionamientos y Variación de existencias	(10.129.961)	(458.019)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>1.786.086</b>	<b>554.223</b>
Gastos de personal	(881.019)	(894.253)
Dotación amortización	(142.734)	(146.244)
Excesos de provisiones	-	-
Otros ingresos y gastos	(674.447)	(567.192)
Variaciones de valor y resultados inmovilizado	1.861.043	60.069
<b>Resultado de explotación</b>	<b>1.948.929</b>	<b>(993.399)</b>

### 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:

**GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2021**

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Ingresos de participaciones en capital	470.888	396.895
Ganancias netas por enajenación de inversiones financieras	268.581	77.827
Otros intereses e ingresos financieros	49	874
Participación en el resultado de sociedades asociadas	(423.334)	(417.867)
<b>Total</b>	<b>316.185</b>	<b>57.730</b>

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:

	30/06/2021	30/06/2020	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	1.318.291	(1.202.611)	2.520.902
Número medio ponderado de acciones en circulación	20.933.681	20.909.386	24.295
<b>Beneficio Básico por acción (Euros)</b>	<b>0,06</b>	<b>(0,06)</b>	<b>0,12</b>

#### 14.2 Beneficio diluido por acción

	30/06/2021	30/06/2020	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	1.318.291	(1.202.611)	2.520.902
Número medio ponderado de acciones emitidas	21.914.438	21.914.438	-
Menos: número medio ponderado de acciones propias	(980.757)	(1.005.052)	24.295
Número medio ajustado de acciones para el cálculo del beneficio por acción diluido	20.933.681	20.909.386	24.295
<b>Beneficio Diluido por acción (Euros)</b>	<b>0,06</b>	<b>(0,06)</b>	<b>0,12</b>

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 2021 – 21.914.438 acciones -, tanto el beneficio básico como el beneficio diluido por acción correspondiente a esa fecha, se situaría en 0,06 euros por acción frente a los -0,06 euros por acción a 30 de junio de 2020.

**15. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 30 de junio de 2021 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 2021 y 2020 los siguientes importes brutos:

	Miles de Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Dietas de asistencia	105	78
Sueldos	97	43
<b>Total</b>	<b>202</b>	<b>121</b>

**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 2021 ascienden a 159 mil euros (188 mil euros en el primer semestre de 2020).

Al cierre del semestre la alta dirección del Grupo estaba formada por cuatro personas, los cuales eran tres hombres y una mujer (misma composición que en el ejercicio 2020) y un Consejera Delegada, mujer, también perteneciente al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y que ejerce funciones de Alta Dirección.

**18. IMPACTOS DEL COVID**

La economía mundial ha seguido su recuperación iniciada en la segunda parte del 2020 aunque a un ritmo menor al que alcanzó en el tramo final del año pasado, y de forma muy dispar entre países. La velocidad de dicha recuperación sigue marcada por la evolución de la pandemia y la incidencia del virus, así como por el progreso en la vacunación.

### **Incertidumbres significativas y riesgos asociados al COVID-19**

Los principales riesgos e incertidumbres derivan del nuevo entorno macroeconómico tras la pandemia, de la posibilidad de nuevos rebrotes durante la segunda mitad del ejercicio que podría agravar la situación, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los distintos agentes económicos impactados.

Principales incertidumbres que podrían afectar a las estimaciones realizadas a 30 de junio de 2021:

- La volatilidad de los mercados o la incertidumbre económica pueden afectar a la coyuntura de las compañías y a su información financiera.
- La evolución de la pandemia y los programas de estímulo económico anunciados por los distintos gobiernos van a jugar un papel crucial en la velocidad de la recuperación, así como en la evolución de los mercados.
- En el mercado Inmobiliario, la pandemia adelanta tendencias que ya se habían observado y nos enfrenta a cambios en la demanda de nuestros clientes, a incremento de los costes en determinados productos y servicios, a problemas de protección de la salud y la seguridad de clientes y equipos de gestión y a una aparente insuficiencia de mano de obra para determinados servicios.
- El mercado turístico ha sido el más afectado por la crisis. La efectividad de las vacunas y el impacto de la quinta ola, abren en este momento múltiples incógnitas que afectaran de pleno a nuestro desempeño en el segundo semestre, temporada alta del turismo en España.
- Afrontamos una etapa de reapertura de los establecimientos, que va a convivir con la activación de los planes de contingencias, en la medida en que evolucione la crisis sanitaria.

El Grupo ha revisado el Mapa de Riesgos Corporativo, incorporando la incidencia de la situación generada por la pandemia. En relación con las medidas adoptadas como consecuencia del estado de alarma el Grupo LIBERTAS 7 ha mantenido a disposición de sus trabajadores en riesgo el sistema de teletrabajo, así como para la totalidad de su plantilla en épocas de mayor incidencia de contagios, además de mantener a disposición de todos los trabajadores medidas de protección e higiene.

### **19. PAGO DE DIVIDENDOS**

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 no se ha repartido ningún dividendo.

### **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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Balance de situación</b>								
<b>ACTIVO</b>								
Activos por segmentos	49.190	54.171	22.644	22.840	33.389	32.368	105.223	109.379
Fondo de Comercio	-	-	-	-	595	595	595	595
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	2.961	6.901	2.961	6.901
Activos financieros	-	-	-	-	47.791	36.183	47.791	36.183
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>49.190</b>	<b>54.171</b>	<b>22.644</b>	<b>22.840</b>	<b>84.736</b>	<b>76.047</b>	<b>156.570</b>	<b>153.058</b>
<b>PASIVO</b>								
Pasivos por segmentos	7.684	8.572	5.146	5.227	6.739	7.210	19.569	21.009
Deudas con entidades de crédito	16.865	21.989	2.484	2.520	19.714	19.672	39.063	44.181
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>24.549</b>	<b>30.561</b>	<b>7.630</b>	<b>7.747</b>	<b>26.453</b>	<b>26.882</b>	<b>58.632</b>	<b>65.190</b>

**GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2021**

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Total	
	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Operaciones continuadas</b>								
Importe neto de la cifra de negocios	11.339	700	218	206	739	475	12.296	1.381
Variación de exist. de productos terminados o en curso	(8.443)	2.789	-	-	-	-	(8.443)	2.789
Aprovisionamientos	(1.686)	(3.236)	-	(11)	-	-	(1.686)	(3.247)
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>1.210</b>	<b>253</b>	<b>218</b>	<b>195</b>	<b>739</b>	<b>475</b>	<b>2.167</b>	<b>923</b>
Otros ingresos de explotación	-	18	28	20	14	10	42	48
Gastos de personal	(319)	(328)	(226)	(267)	(336)	(299)	(881)	(894)
Dotación a la amortización	(8)	(15)	(133)	(130)	(1)	(1)	(142)	(146)
Otros gastos de explotación	(356)	(215)	(148)	(174)	(170)	(178)	(674)	(567)
Otros ingresos y gastos	824	(12)	138	41	898	31	1.860	60
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>1.351</b>	<b>(299)</b>	<b>(123)</b>	<b>(315)</b>	<b>1.144</b>	<b>38</b>	<b>2.372</b>	<b>(576)</b>
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-	-	-	(423)	(418)	(423)	(418)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	1	-	1
Gastos financieros	(210)	(176)	(35)	(39)	(123)	(144)	(368)	(359)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-	-	94	(68)	94	(68)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.141</b>	<b>(475)</b>	<b>(158)</b>	<b>(354)</b>	<b>692</b>	<b>(591)</b>	<b>1.675</b>	<b>(1.420)</b>
Impuestos sobre las ganancias	(329)	108	83	83	(111)	26	(357)	217
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>812</b>	<b>(367)</b>	<b>(75)</b>	<b>(271)</b>	<b>581</b>	<b>(565)</b>	<b>1.318</b>	<b>(1.203)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>812</b>	<b>(367)</b>	<b>(75)</b>	<b>(271)</b>	<b>581</b>	<b>(565)</b>	<b>1.318</b>	<b>(1.203)</b>
<b>Atribuible a:</b>								
Accionistas de la sociedad dominante	812	(367)	(75)	(271)	581	(565)	1.318	(1.203)
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>BENEFICIO/(PÉRDIDA ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>	<b>812</b>	<b>(367)</b>	<b>(75)</b>	<b>(271)</b>	<b>581</b>	<b>(565)</b>	<b>1.318</b>	<b>(1.203)</b>