



GRUPO LIBERTAS 7
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
PRIMER SEMESTRE 2018

INFORME DE GESTIÓN PRIMER SEMESTRE DE 2018

- La rentabilidad de la cartera de Inversiones se sitúa en el 5,6%. Incrementa su valor en un 7% para un total de 57 millones de euros.
- FICSA adquiere un nuevo solar en la ciudad de València. Gestiona una cartera de 266 viviendas en distinto estado de desarrollo.
- Ampliación de la actividad turística de Apartamentos Port Saplaya con la incorporación de un hotel en València.
- El semestre se salda con una cifra de negocios de 1,8 millones de euros con un ebitda ajustado de 0,7 millones de euros y una pérdida de 1.786 mil euros al desconsolidar una compañía participada.

BALANCE CONSOLIDADO

(miles de euros)

ACTIVO	30/06/18		31/12/17		% Variación	%
Inmovilizado Intangible	660	0,45%	658	0,44%	2	0.30%
Inmovilizado Material	436	0,30%	588	0,39%	-152	-25,85%
Inversiones Inmobiliarias	33.346	22,62%	33.472	22,42%	-126	-0,38%
Sdes. Valoradas Método Participación	8.807	5,97%	12.817	8,59%	-4.010	-31,29%
Inversiones Financieras a largo plazo	1.792	1,22%	1.606	1,08%	186	11,58%
Activo por Impuestos diferidos	35.114	23,82%	34.387	23,03%	727	2,11%
Otros activos no corrientes	23	0,02%	0	0%	23	%
ACTIVO NO CORRIENTE	80.178	54,39%	83.528	55,96%	-3.350	-4,01%
Existencias	13.966	9,47%	12.543	8,40%	1.423	11,34%
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.903	1,29%	1.082	0,72%	821	75,88%
Inversiones Financieras a corto plazo	46.957	31,85%	46.371	31,06%	586	1,26%
Efectivo y otros activos líquidos	4.420	3%	5.740	3,85%	-1.320	-23%
ACTIVO CORRIENTE	67.246	45,61%	65.736	44,03%	1.510	2,30%
TOTAL ACTIVO	147.424	100%	149.264	100%	-1.840	-1,23%

PASIVO	30/06/18		31/12/17		% Variación	%
Capital	10.957	7,43%	10.957	7,34%	0	0%
Reservas	83.950	56,94%	84.942	56,91%	-992	-1,17%
Resultado del ejercicio	-1.786	-1,21%	502	0,34%	-1.362	-271,31%
<i>Patrimonio Neto Atribuible a la Soc. Dominante</i>	93.121	63,17%	96.401	64,58%	-3.280	-3,40%
PATRIMONIO NETO	93.141	63,17%	96.421	64,59%	-3.280	-3,40%
Provisiones a largo plazo	3	0%	3	0%	0	0%
Deudas con entidades de crédito	27.341	18,54%	29.750	19,93%	-2.409	-8,10%
Otros pasivos financieros	109	0,07%	75	0,05%	34	45,33%
Pasivos por impuesto diferido	11.843	8,03%	10.911	7,31%	932	8,54%
PASIVO NO CORRIENTE	39.296	26,65%	40.739	27,29%	-1.443	-3,54%
Provisiones a corto plazo	31	0,02%	61	0,04%	-30	-49,18%
Deudas con entidades de crédito	13.242	8,98%	11.072	7,42%	2.170	19,60%
Otros pasivos financieros a corto plazo	11	0,01%	177	0,12%	-166	-93,79%
Acreeedores comerciales	562	0,38%	437	0,29%	125	28,60%
Deudas con administraciones públicas	135	0,09%	127	0,09%	8	6,30%
Anticipos de clientes	1.026	0,70%	250	0,17%	776	310%
PASIVO CORRIENTE	15.007	10,18%	12.124	8,12%	2.883	23,78%
TOTAL PASIVO	147.424	100%	149.264	100%	-1.840	100%

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(miles de euros)

	30/06/18		30/06/17		Variación	%
Ventas promoción	389	59,12%	122	3,03%	267	218%
Ingresos por rentas alquiler	617	93,77%	645	16,02%	-28	-4%
Ingresos de la actividad financiera	798	121,28%	2.720	67,58%	-1.922	-70%
Sdes. valoradas por método participación	-1.696	-257,75%	17	0,42%	-1.713	76%
Rdos por enajenación del inmovilizado	505	76,75%	516	12,82%	-11	-2%
Otros ingresos de explotación	45	6,84%	5	0,12%	40	800%
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.892	100%	4.025	100%	-2.133	-53%
Coste de las ventas	184	27,96%	110	2,73%	74	67%
Gastos de personal	783	119,00%	798	19,83%	-15	-2%
Otros gastos de explotación	613	93,16%	629	15,63%	-16	-2%
Amortizaciones	66	10,03%	69	1,71%	-3	-4%
Provisiones deterioro activos financieros	338	51,37%	0	0%	338	100%
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION	1.984	301,52%	1.606	40%	378	24%
Resultados de explotación	-1.326	-201,52%	2.419	60,10%	-3.745	-154%
Resultado financiero	-285	15,06%	-404	10,04%	119	-29%
Resultados antes de impuestos	-1.611	-244,83%	2.015	50%	-3.626	-180%
Impuesto sobre sociedades	-175	-26,60%	-614	-15,25%	439	-71%
Resultado después de impuestos	-1.786	-271,43%	1.401	34,81%	-3.187	227%
EBITDA ajustado (excluye resultados de asociadas)	714	108%	2.411	60%	-1.697	-70%
EBITDA	-982	-149,24%	2.428	60,32%	-3.410	-140%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	-1.786	-271,43%	1.401	34,810%	-3.187	227%
Beneficio por acción Básico/Diluido	-0,04		0,07		-0,11	-161%

Con efecto 1 de abril de 2018, el Grupo Libertas 7 ha decidido modificar la política referente a inversiones inmobiliarias, valorándolas de acuerdo al modelo de valor razonable en vez del modelo de coste.

La NIC 40 permite ambas opciones. Tras realizar una comparación con las políticas contables aplicadas por las empresas del sector, se ha considerado que este cambio de política contable permite una mayor comparabilidad y proporciona una información más relevante y fiable sobre la situación financiera del Grupo.

Tal y como establece la NIC 8: "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", se ha re-expresado la información comparativa del periodo anterior.

El efecto de dicho cambio se resume a continuación:

	CCAA 2017	CCAA 2017 en 2018
Inmovilizado intangible	5.618	658
Inversiones inmobiliarias	24.949	33.346
Total Activos	145.721	149.284
Resultado del ejercicio	327	502
Reservas	82.421	84.962
Patrimonio	93.705	96.421
Pasivo por impuesto diferido	10.064	10.911
Total Pasivos	52.016	52.863

1. ENTORNO ECONÓMICO

El crecimiento económico mundial sigue robusto. A falta de publicarse algunos datos del mes de junio, las actuales previsiones del FMI apuntan a un crecimiento del 3,9% para 2018 y 2019. Tanto las economías avanzadas como las emergentes dibujan una senda positiva en el crecimiento, aunque en un entorno en el que las tensiones geopolíticas y comerciales están alimentando una mayor aversión al riesgo y, por ende, una mayor volatilidad en los mercados. Tras un inicio alcista, las bolsas han sufrido varios episodios bajistas, cerrando el semestre con saldo negativo en Europa, Japón y Emergentes, mientras que el índice Dow Jones de la bolsa americana finalizaba el semestre con una caída del 1,8%.

La Administración de Estados Unidos, con D. Trump a la cabeza, aplicaba en marzo de este año aranceles a las importaciones de acero y de aluminio provenientes de Canadá, México y Europa. Unos aranceles que se activarían en junio, al tiempo que trazaba el principio de una guerra comercial con China. Dos meses antes, había abandonado el acuerdo nuclear con Irán, un pacto alcanzado en 2015 y anunciado el restablecimiento de sanciones tanto a Irán como a Rusia. Todas las medidas de corte geopolítico y comercial llevadas a cabo en los primeros meses de este año están contribuyendo a generar incertidumbre en los mercados financieros y ha provocado ciertos repuntes en la volatilidad. El dólar, otro de los protagonistas del año, junto con el precio del crudo, se ha fortalecido frente a las principales divisas emergentes, en parte también por los movimientos en la política monetaria.

En este sentido, la Reserva Federal sigue su guion hacia la normalización de los tipos de interés, sustentada por unos datos de crecimiento sólido que están confirmando el repunte en la actividad económica de la región. En junio, la autoridad monetaria volvía a subir los tipos de interés, el segundo movimiento al alza en lo que va de año, situándolos en el intervalo 1,75%-2,00% al tiempo que anunciaba dos subidas más en lo que queda de año, lo que sorprendía a parte del mercado. Los miembros de la Reserva Federal justificaron dichas subidas por unas expectativas macroeconómicas más positivas. El comité espera que la economía siga creciendo por encima de su potencial y en situación de pleno empleo, generando cada vez más tensiones inflacionistas. Recordemos que, durante la primera parte del año, la economía americana ha disfrutado de parte de los estímulos de la política fiscal que anunció el mandatario a finales del año pasado, la mayor reforma en 30 años aprobada por el Senado en diciembre de ese mismo año.

En Europa, un principio de año más errático generó cierta incertidumbre en los mercados, sin embargo, las medidas de política monetaria acomodaticia y la desaparición de ciertos factores transitorios que afectaron al crecimiento del primer trimestre, hacen presagiar un segundo trimestre de crecimiento por encima del potencial. La demanda interna, principal motor del crecimiento del primer trimestre sigue positiva de acuerdo con los indicadores adelantados, y la demanda externa que redujo su contribución positiva en los primeros meses del año, debería verse impulsada por una menor fortaleza del euro en los meses siguientes. Los niveles de confianza, tanto de los productores como de los consumidores, siguen en zona expansiva. En este contexto, el BCE anunciaba en junio el final del QE, es decir, el fin del proceso de compra neta de deuda. La decisión determina una reducción previa del volumen de compras a la mitad en septiembre, para dejar de comprar definitivamente en diciembre de este año.

De los países emergentes destacar que la fuerte depreciación de ciertas divisas durante los primeros meses del año, ha obligado a tomar medidas. En Argentina, M. Macri, su presidente, se veía obligado a solicitar ayuda financiera al Fondo Monetario Internacional en mayo para afrontar los desajustes en su divisa que estaban provocando los problemas económicos del país. China vuelve a mostrar signos de desaceleración, pero sin generar alarmas teniendo en cuenta el margen del que dispone su gobierno en caso de necesidad de reactivar la economía. Turquía sin embargo creció con fuerza en los primeros meses del año, pero sin mejorar sus desequilibrios en términos de inflación o de déficit por cuenta corriente.

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.

	31/12/17	30/06/18	Compras	Ventas	Dif. valor	Divid./ Retornos	Rentabilidad
ASOCIADAS	7.426	9.229	0	0	1.804	0	43,4%
CAPITAL PRIVADO	2.490	2.663	165	0	8	62	2,6%
INV. PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0%
CARTERA BOLSA	40.558	42.259	6.388	-5.362	2.533	798	3,2%
TOTAL CARTERA	53.015	56.693	6.553	-5.362	4.345	860	5,6%

El valor de mercado de la cartera asciende a 56,7 millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 6,5 millones y ventas por importe de 5,4 millones de euros.

Durante el período se han cobrado 0,9 millones de euros en concepto de dividendos y de retornos de los fondos de Capital Privado. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales en los seis primeros meses de 2018 ha sido de 5,6%.

La cartera de asociadas, que incluye principalmente la inversión en Adolfo Domínguez, ha registrado una rentabilidad del 43,4%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer semestre ha sido del 3,2%, superando ampliamente la evolución de la bolsa europea (Stoxx 600: -2,4%).

En un contexto de mercado donde no ha existido una tendencia muy marcada, hemos aprovechado los repuntes de volatilidad del primer trimestre para acumular posiciones en valores que presentaban a nuestro juicio un recorrido importante hasta nuestros precios objetivo. De este modo, finalizamos el semestre con un saldo comprador de cerca de un millón de euros. Las ventas se han concentrado en valores que acumulaban revalorizaciones importantes y en los que el recorrido alcista esperable era inferior. El comportamiento del mercado nos ha llevado a realizar un volumen de ventas significativamente inferior al realizado en el primer semestre de 2017, derivándose de ello un resultado contable por venta de activos un 38% inferior.

Resultados

El resultado del semestre viene fuertemente marcado por la aplicación de la NIIF 9 cuya entrada en vigor modifica sustancialmente nuestras cuentas. Así, hasta 2017 las plusvalías efectivamente realizadas por las ventas de cartera se reflejaban en la cuenta de resultados. A partir de 2018, no está permitido contabilizar el resultado de la venta de valores en la cuenta de resultados ni los posibles deterioros de cartera. Únicamente se permite mostrar la variación de valor de la misma y ello o bien directamente contra reservas, tal y como veníamos haciendo hasta la fecha, o bien contra resultados. Dado que no consideramos que la fluctuación de valor de nuestros activos se pueda considerar como el resultado de nuestra gestión, hemos tomado la decisión de reflejar dichas fluctuaciones contra cuentas de reservas. Por tanto, en este informe de gestión mostramos la cuenta de resultados reportada, la oficial, e informaremos igualmente de cuál ha sido el resultado de nuestra gestión como lo venimos reportando hasta la fecha, incluyendo las plusvalías efectivamente generadas, que producen cash Flow positivo.

El siguiente cuadro refleja los resultados aplicando la NIIF 9 obtenidos por el Área de Inversiones durante el primer semestre del ejercicio 2018. Para facilitar la comparativa con el ejercicio 2017 se incluye también el detalle de los resultados 2018 proforma, es decir, sin la aplicación de la NIIF 9, la cual es de aplicación en 2018 y excluye de la cifra de ingresos las plusvalías generadas por ventas de activos financieros, considerando únicamente los ingresos por dividendos.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

	- Miles de Euros - Junio 2017	Junio 2018	Junio 2018 pro forma
Ingresos por dividendos	722	798	798
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	1.998		1.234
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	17	-1.696	-1.696
Otros ingresos de explotación	2	19	19
Total Ingresos de Explotación	2.739	-879	355
Otros Gastos de Explotación	-495	-478	-478
Amortizaciones	-9	-8	-8
Exceso de provisiones	0	0	0
Provisiones por deterioro	-4	147	147
Total Gastos de Explotación	-508	-339	-339
Resultados de Explotación	2.231	-1.218	16
Resultados de la Explotación Ajustado (*)	2.218	331	1.565
Resultado Financiero	-241	-88	-88
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.990	-1.306	-72
Impuesto Sobre Sociedades	-691	-304	-612
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.299	-1.610	-684
RDO. ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	1.299	-1.610	-684

[*] Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Los resultados de este primer semestre de 2018 se ven significativamente afectados por el efecto dilutivo derivado de la última ampliación de capital del Grupo Prisa, y que ha conllevado a su vez la exclusión del perímetro de consolidación de Libertas 7, generando en su conjunto una pérdida no recurrente de 1,7 millones de euros.

Los ingresos suman 798 miles de euros frente a los 2.720 mil (dividendos + plusvalías) obtenidos en el primer semestre del ejercicio 2017 (2.032 miles de euros en 2018 sin efecto de NIIF 9). Las plusvalías netas generadas por enajenación de activos financieros en 2018 ascienden a 1.234

miles de euros. Bajo NIF 9, los Ingresos netos de la actividad financiera recogen únicamente los ingresos por dividendos.

Las asociadas aportan un resultado negativo de -1,7 millones de euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 19 miles de euros.

Los gastos de explotación arrojan una cifra de 339 miles de euros. Con ello se alcanza un resultado de explotación de -1,2 millones de euros.

Descontando el efecto del resultado aportado por las sociedades participadas, el resultado de explotación alcanza 0,3 millones de euros.

El resultado antes de impuestos alcanza los -1,3 millones de euros, que una vez descontados los impuestos sobre sociedades, arrojan un resultado negativo de -1,6 millones de euros.

3. ÁREA INMOBILIARIA.

La recuperación del mercado inmobiliario residencial en España es una realidad en términos de demanda y precios. Según diversos estudios, el crecimiento del empleo, unido al atractivo de la vivienda como inversión, la fortaleza de la demanda extranjera y los reducidos costes de financiación impulsarán la demanda residencial hasta un volumen cercano a las 540 mil viviendas en 2018 y a las 580 mil viviendas en 2019. Este incremento en el número de transacciones, se verá acompañado de mejoras en precios: la solidez de la demanda, una oferta limitada en las áreas consolidadas y el repunte de los alquileres presionarán al alza el precio medio por metro cuadrado en el rango +4% / +5%, un incremento que podría ser superior en las grandes ciudades y en las principales localizaciones de la costa mediterránea.

Abordamos, sin duda una etapa de expansión. Aun así, la reactivación de la promoción residencial en la ciudad de València no será verdaderamente tangible hasta 2019, ya que el proceso de obtención de permisos municipales para la construcción se está demorando y constituye actualmente un cuello de botella.

Por lo que respecta al mercado de costa, los expertos señalan que la actividad se recupera paulatinamente. Las ubicaciones que comenzaron a estabilizarse en la crisis, como el caso de Denia, están asentando la recuperación y muestran incrementos más intensos de precios y actividad de construcción de nuevas viviendas.

Por lo que respecta a la actividad turística cierra el primer semestre de 2018 con un positivo aumento del +2,5% del PIB turístico, lo que confirma la moderación del crecimiento del conjunto del sector turístico español. Desde un punto de vista más local en la provincia de Valencia, los viajeros han aumentado un 18,9%, mientras que las pernoctaciones lo han hecho en un 8,5%. A ello, ha contribuido tanto el crecimiento de la demanda doméstica (8,4%), como la extranjera (8,6%). A pesar de la afluencia de viajeros, la ocupación media se incrementa muy ligeramente (0,7%) posiblemente debido al fuerte aumento de la oferta de plazas regladas (8,1%), sin contar las no regladas.

Con todo ello, la cifra de negocio de este primer semestre del ejercicio 2018 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 1.006 mil euros, con el siguiente desglose:

	06/17	06/18
Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	767	1.006
Cifra de Negocios Promoción	122	389
Cifra de Negocios Alquiler	645	617

PROMOCIÓN INMOBILIARIA (FICSA)

Durante el primer semestre de 2018, la actividad del Área Inmobiliaria se ha centrado tanto en la comercialización de las promociones en venta como en la obtención de licencias de obras y en la adquisición de nuevos solares.

Así, al cierre del primer semestre del presente ejercicio 2018, FICSA cuenta con reservas firmes en las tres promociones en comercialización: Las Buganvillas (Paiporta), Edificio Alberola

(València) y Residencial Cresol (València) por un importe de 7,7 millones de euros.

Al tiempo que continuamos trabajando en el relanzamiento de la actividad de promoción residencial, escrituramos a clientes 10 unidades del stock de producto terminado por importe de 0,4 millones de euros.

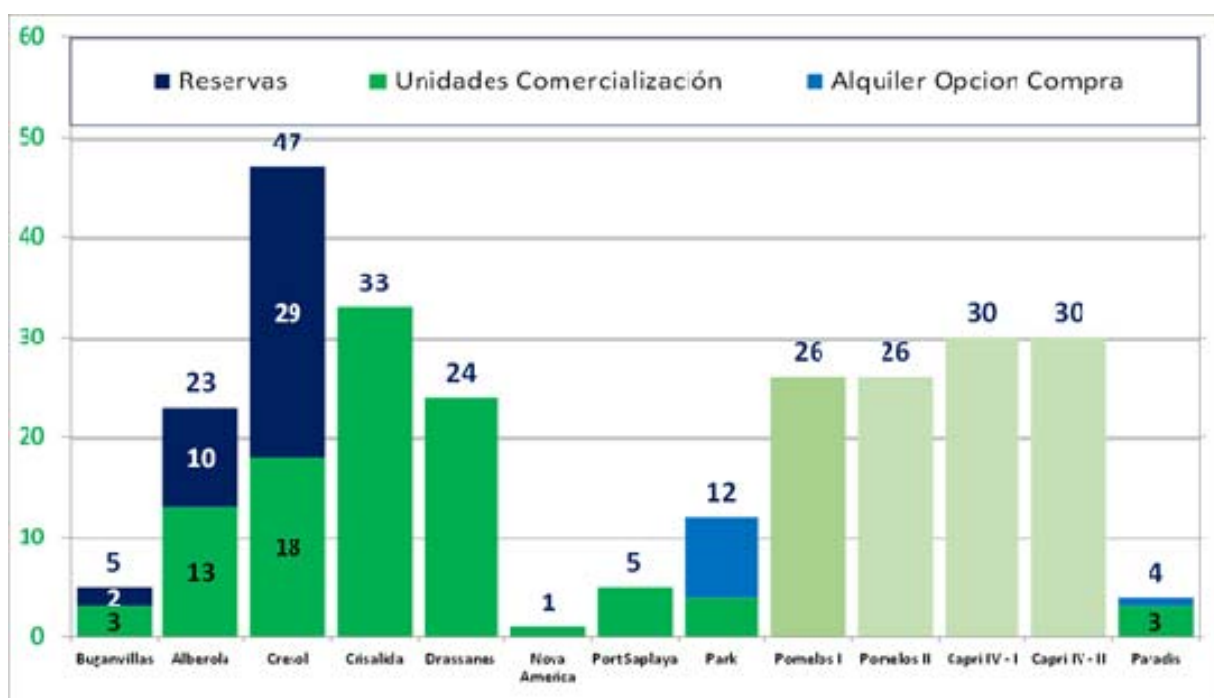
En cuanto al departamento técnico: en mayo obtuvimos la licencia de edificación de la promoción Alberola y seguimos esperando la de Residencial Cresol, presentada hace más de doce meses. Está pendiente igualmente la licencia de derribo para proceder a la edificación de la promoción Crisálida en el distrito de Jesús en València.

La obra de Las Buganvillas progresa correctamente y esperamos poder entregar las unifamiliares a finales de 2018.

Finalmente, el pasado mes de junio adquirimos un nuevo solar en el Grau de València, junto a las históricas atarazanas, próximo a la Marina, para la promoción de 24 viviendas.

La confirmación de la fase expansiva del ciclo económico en el Mercado inmobiliario y la exitosa pre-comercialización de las promociones lanzadas, lleva al área inmobiliaria de Libertas 7 a programar el lanzamiento de su cartera de suelo.

La Compañía gestiona, en distintos estadios de desarrollo, 266 viviendas, el 48% de las cuales se ubican en la ciudad de València, el 23% en Peñíscola, el 17% Denia, estando el resto distribuido entre distintas localidades.



Al objeto de facilitar la adquisición a clientes y optimizar los recursos financieros de la sociedad, se firmaron 9 operaciones de alquiler con opción de compra. Al 30 de junio de 2018, el precio de ejercicio de estas nueve operaciones alcanzaba 1,3 millones de euros.

El área inmobiliaria de Libertas 7, continuará con la adquisición de nuevos solares para su actividad de promoción residencial en la medida que los indicadores económicos continúen consolidando su crecimiento.

ARRENDAMIENTOS

La actividad de Apartamentos Valencia Port Saplaya en el primer semestre de 2018 consolida los crecimientos en ingresos de ejercicios anteriores. Las inversiones realizadas durante los últimos ejercicios, que han continuado en este primer trimestre 2018, nos han permitido ofrecer a nuestros clientes un producto de mayor valor.

La cartera de reservas de alquiler de apartamentos turísticos para la temporada estival que hemos iniciado, hace prever importantes mejoras en la cuenta de explotación de los próximos trimestres del área de arrendamientos en este ejercicio 2018.

Adicionalmente, y de acuerdo con la política de rotación de activos del área de arrendamientos, al objeto de optimizar su ocupación, rentabilidad y apalancamiento, la sociedad continuará la comercialización de determinados activos no estratégicos, durante el presente ejercicio 2018.

Resultados

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

	06/17	06/18	Variación
Cifra de negocios	767	1.006	6%
Variación de existencias	-110	-183	-66,36%
Margen Bruto	657	823	25,26%
Otros ingresos de explotación	3	26	766%
Otros Gastos de Explotación	-930	-918	1,2%
Deterioro y Rdo. Venta inmovilizado	518	20	-96%
EBITDA	248	-49	-124%
Amortizaciones y Provisiones	-60	-57	-5%
Resultados de la Explotación	188	-107	-305%
Resultado Financiero	-162	-197	-34%
Resultados Antes de Impuestos	26	-304	-554%
Impuesto sobre sociedades	77	129	67,5%
Resultado después de impuestos	-51	-174	241%

La cifra de negocios al cierre del primer semestre del presente ejercicio crece un 31% y alcanza los 1.006 mil euros, mientras que los resultados de los principales epígrafes de la cuenta de explotación mejoran ligeramente los resultados obtenidos en el ejercicio anterior, a excepción de los obtenidos por venta del inmovilizado y los gastos financieros que recogen los gastos de constitución de hipotecas de las promociones en comercialización.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL

Del análisis del Balance de situación del Grupo Libertas 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2018 comparado con el de 31 de diciembre de 2017, se deducen los siguientes comentarios:

- La principal variación en el activo del balance es la reducción de las Inversiones Financieras valoradas por el método de la participación por 4 millones de euros, debido, principalmente a la salida de la participación en Promotora de Informaciones, S.A. del perímetro de consolidación al dejar de considerarla como compañía asociada. Esta cuenta también recoge la evolución de los fondos propios del resto de compañías asociadas.
- El resto de inversiones financieras del Grupo han incrementado su valor de mercado en 0,8 millones euros.
- Las existencias se incrementan por la adquisición de un solar por valor de 1 millón de euros, así como por el pase a existencias para la venta de determinados activos inmobiliarios.
- La partida de Deudores aumenta por la formalización de contratos de venta de viviendas.
- En cuanto al pasivo del Balance, la deuda con entidades de crédito a largo plazo se ha reducido por el menor crédito dispuesto, mientras que la de corto plazo se incrementa por la obtención de financiación en el área inmobiliaria. La deuda total se mantiene estable.
- Los pasivos por impuestos diferidos se incrementan en 0,9 millones de euros por el efecto impositivo de la mayor valoración de la cartera de activos financieros.
- También destacar el incremento de los Anticipos recibidos de clientes por la firma de contratos de venta de promoción.

Por lo que respecta al Patrimonio Neto del Grupo, éste asciende a 93 millones, por debajo del de cierre del ejercicio anterior. El Patrimonio neto del Grupo Libertas 7 representa el 63% del total valor de los activos del Balance.

	12/17	06/18	Variación
Patrimonio Neto	96.401	93.121	-3,40%
Patrimonio Neto Sdad. Dominante	96.401	93.121	-3,40%
Total Activo	149.264	147.424	
Patrimonio Neto/Activo	64,59%	63,17%	

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se sitúa en 36,2 millones de euros, un 3% superior al del cierre del ejercicio anterior, que ascendía a 35 millones. De acuerdo con las NIIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 5,1 millones de euros correspondientes a los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes del stock pendiente de venta.

	12/17	06/18	Variación
Deuda no corriente con entidades de crédito	29.750	27.341	-8,10%
Deuda corriente con entidades de crédito	11.072	13.242	19,60%
Total Deuda con entidades de crédito	40.822	40.583	-0,59%
Tesorería	5.740	4.420	-23%
Posición financiera neta	35.082	36.163	3,08%
Total Activo	149.264	147.424	
Endeudamiento Neto/Activo	23,50%	24,53%	

La ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7, al cierre del semestre, se sitúa en el 24,53%, un punto superior al del cierre de 2017. El porcentaje de deuda neta a corto plazo, descontando los préstamos hipotecarios subrogables a clientes, representa un 5,55% del total del activo del Grupo Libertas 7.

5. RESULTADOS A 30 DE JUNIO DE 2018

La cifra de negocios a 30 de junio de 2018 se sitúa en 1,8 millones de euros. Por áreas de negocio, el área de Promoción mejora respecto al ejercicio anterior. Por el contrario, en el Área de Arrendamientos y en la de Inversiones la cifra de negocios es inferior, en este último caso por la aplicación de la NIIF 9 en el ejercicio 2018

Por lo que respecta a la aportación de compañías asociadas, la pérdida registrada viene marcada por la participación en Promotora de Informaciones, S.A. y el efecto de su desconsolidación, en total una pérdida de 1,4 millones de euros. Igualmente, la exclusión del perímetro de esta participación ha supuesto el registro de un deterioro de 0,3 millones de euros.

El Ebitda ajustado, por la aportación de las compañías asociadas y por la aplicación de la NIIF 9, al cierre del semestre es positivo en los 1,9 millones de euros, un 19% inferior a los 2,4 millones a junio de 2017.

El resultado financiero mejora el ejercicio anterior y sitúa el BAI en -1,6 millones de euros.

En suma, el resultado atribuible de la sociedad dominante alcanza al cierre de junio una pérdida de 1,8 millones de euros, mientras que a la misma fecha del ejercicio anterior se obtuvo un beneficio de 1,4 millones de euros. El resultado ajustado proforma, es decir, el beneficio de gestión de este primer semestre del ejercicio 2018, es de 0,8 millones de euros.

6. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Perspectivas en el Área de Inversiones

Continúa destacando la buena marcha de la economía de Estados Unidos, cuyo crecimiento esperado (FMI) para 2018 se sitúa en el 2,9%, esperándose que se mantenga en el 2,7% el próximo año. Dicha previsión se basa en la rebaja impositiva, las mejoras del mercado laboral,

las condiciones financieras relativamente apacibles y un clima externo favorable. Las previsiones para Europa sitúan su crecimiento en el 2,2% y 2% para 2018 y 2019 respectivamente, también según las previsiones del Fondo Monetario Internacional.

A nivel de mercados, las condiciones financieras continúan siendo propicias, y el crecimiento económico fuerte, lo que sirve de sólida base. El fuerte crecimiento de EEUU, reforzado por la expansión fiscal, lidera la expansión global y potencia los beneficios corporativos, pero las incertidumbres sobre las perspectivas a largo plazo están aumentando y las condiciones financieras endureciendo, condiciones que todavía en Europa se prevén muy laxas.

Consideramos así, que dichas incertidumbres y decisiones políticas en materia comercial puede dar lugar a un incremento de la volatilidad de los mercados que en nuestra opinión son una oportunidad para nuestra cartera, en un escenario base en el que consideramos que las disputas comerciales no harán descarrilar la expansión global.

De esta manera, teniendo en consideración la situación macroeconómica actual, así como los múltiplos de valoración de los mercados, nuestra gestión de la cartera durante el resto del ejercicio se seguirá centrado en el mantenimiento de un enfoque basado en la prudencia, en la preservación del valor y en el aprovechamiento de los periodos de volatilidad para incrementar posiciones selectivamente, realizando plusvalías en los rebotes alcistas que proporcionen los mercados. Dicho planteamiento se encuadra en una filosofía de inversión fundamentada en la obtención de rentabilidad en el medio y largo plazo.

En los próximos meses seguiremos dedicando esfuerzo en el desarrollo de la cartera de Capital Privado, construyendo de este modo posiciones que a largo plazo deberían generar beneficios en la cuenta de resultados de Liberlas7.

Perspectivas en el mercado inmobiliario

Mercado de Promoción Residencial: Para el 2018 se espera un incremento del 6% en la venta de viviendas, lo que supondría estar en el entorno de las 540.000 transacciones en toda España. Todo hace prever que este incremento en volumen de transacciones irá acompañado de un incremento en el precio de las viviendas en el entorno del 5% interanual.

Esta consolidación de la fase de expansión del ciclo inmobiliario se traducirá en un incremento entorno al 16% de los visados de Obra Nueva.

Ficsa tiene previsto iniciar, durante el tercer trimestre de 2018, la comercialización de las promociones Crisálida y Les Drassanes en València, así como la primera fase del Residencial Los Pomelos en Denia, en total, 87 viviendas.

Arrendamientos: En cuanto a la actividad de arrendamientos, la mejoría de ciclo económico, la reactivación del consumo y la paulatina absorción del stock pendiente de alquilar continúan impulsando la explotación de los locales comerciales y oficinas de la Compañía en la ciudad de València.

Por su parte, los alquileres turísticos de Port Saplaya, tras una excelente semana santa, se encaminan hacia un fin de año en el que volverá a superar los ingresos alcanzados en

ejercicios anteriores.

Al objeto de poner en valor tanto el know-how adquirido en el sector turístico, como las sinergias que aflorarían respecto a redes comerciales y costes con la explotación de Port Saplaya, la Sociedad ha creado una nueva división de negocio dedicada a la gestión de hoteles, cuya primera operación estará operativa a partir del próximo mes de septiembre.

Las reservas acumuladas para la temporada estival y el fin del periodo de carencia de determinados activos de la cartera de alquiler hacen prever una importante recuperación de la cuenta de explotación del segundo semestre, al tiempo que la actividad de promoción residencial continúa acumulando resultados que afloraran con las entregas de las viviendas en los próximos ejercicios.

7. 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, 26 de julio de 2018