

Informe de Gestión

2023



Nota legal

La información

La información contenida en este Informe Gestión correspondiente al ejercicio 2023 ha sido elaborado por Libertas 7, S.A. (en adelante, Libertas 7) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

El Informe de Gestión comprende desde la página 1 hasta la página 84 y contiene la revisión de la gestión de la actividad y resultados de la compañía durante el ejercicio 2023, así como su comparación con el mismo periodo de 2022, ha sido formulado por el Consejo de Administración el 29 de febrero de 2024 siguiendo las recomendaciones de la Guía para la Elaboración del Informe de Gestión de las Entidades Cotizadas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Este informe contiene, además, entre otra información, la relativa al modelo de negocio y evolución previsible, la gestión de riesgos y los hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre.

La información relativa al Gobierno Corporativo de Libertas 7 se incluye dentro del Informe de Gestión desde la página 48 hasta la página 53 como contenido del apartado 7 dedicado a las políticas y actuaciones destinadas a la protección del medio ambiente, el impacto social y la mejora de las prácticas de gobernanza (ESG por sus siglas en inglés).

Información prospectiva

La información que contiene el Informe de Gestión incluye información y manifestaciones relativas a previsiones futuras sobre Libertas 7 no constituyen hechos históricos, estando basadas en asunciones que se consideran razonables, y están sometidas a riesgos e incertidumbres, muchos de los cuales son difíciles de prever y están, de manera general, fuera del control de Libertas 7. De este modo, se advierte a accionistas e inversores de que estos riesgos podrían provocar que los resultados y desarrollos reales difieran de los inicialmente previstos en la información y proyecciones futuras.

Con excepción de la información financiera referida, la información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Este documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión en su normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.



Índice

Informe de Gestión

1. Cartas al Accionista
 - Carta de la Presidenta
 - Carta de la Consejera Delegada
2. 2023 de un vistazo
3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
4. Entorno económico en 2023
5. Evolución y resultados de los negocios en 2023
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
6. Resultados consolidados en 2023
 - Resultados económico-financieros
 - Gestión del Balance y financiación
 - Generación de cash flow
7. Sostenibilidad y gestión ESG
 - Políticas de sostenibilidad
 - Gestión medioambiental
 - Gestión social
 - Gobierno corporativo
8. Gestión de riesgos
9. Evolución previsible
10. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre
11. Actividad de I+D
12. Proveedores y periodo medio de pago
13. Adquisición y enajenación de acciones propias
14. Perímetro de consolidación
15. Libertas 7 en Bolsa
16. Glosario
17. Contacto
18. Anexos

1 | Cartas al Accionista



1. Cartas al accionista

1.1 Carta de la Presidenta

Tengo el placer de presentarles el primer Informe Integrado de Libertas 7, correspondiente al ejercicio 2023. Se trata de un informe de suma importancia para nosotros, pues comunicamos los logros alcanzados y las perspectivas futuras con un nuevo formato, más claro y accesible. ■ ■ ■

Durante el último año, hemos presenciado una serie de cambios significativos en el panorama económico global y local, que han impactado en nuestras operaciones.

En un entorno como el que enfrentamos en el año 2023, marcado por su alta volatilidad, incertidumbre, complejidad y ambigüedad, es imperativo poder comprender y adaptarnos a los desafíos económicos que se nos presentan. Del mismo modo, vivimos en un mundo cada vez más conectado, en un año marcado por multitud de cambios tecnológicos, sociales y nuevos retos ambientales ligados a la Agenda 2030 en materia de sostenibilidad.

En 2023 hemos trabajado en determinar nuestro propósito como compañía, y hemos querido plasmar una definición del porqué trabajamos en esta empresa conjunta. El resultado, fruto de la colaboración entre el grupo interno de sostenibilidad, el comité de dirección y el consejo de administración, ha sido: Inversiones con valor, resultados con propósito.

Porque creamos espacios para vivir con FICSA, nuestra promotora, y lugares para disfrutar de experiencias turísticas memorables en SEA YOU HOTELS, generamos valor sostenible para nuestros grupos de interés, unimos talento y en el conjunto de nuestras áreas potenciamos resultados a través de nuestras tres divisiones de negocio (inversión financiera, inmobiliaria y turismo). A eso aspiramos, a mejorar la sociedad en que vivimos siendo una empresa ciudadana en todos los sentidos: confiable, rentable y sostenible.

El ejercicio 2023 arroja resultados positivos en todas las áreas de negocio, pero lo que es más importante, sigue sembrando para el futuro. Hemos mejorado significativamente la eficiencia de nuestros establecimientos turísticos y la experiencia de clientes, el saldo de nuestras inversiones financieras en el año se ha

fortalecido significativamente augurando importantes resultados futuros y con la adquisición o revitalización de solares e inicio de nuevas construcciones estamos cerrando el círculo virtuoso del Área Inmobiliaria.

Paralelamente, los avances en digitalización y sostenibilidad impulsan nuestro modelo de negocio y nos permiten ser más rápidos y flexibles ante cambios en el mercado a los que hacemos frente, mediante una actividad diversificada que se complementa, unas cuentas equilibradas y una gestión prudente.

Simultáneamente, nos hemos embarcado en un proyecto de mejora de la comunicación de Libertas 7 ya que consideramos importante a todos los niveles reforzar la transparencia y conocimiento de la compañía con el fin de explicar de la mejor manera posible a todos los grupos de interés la labor que llevamos a cabo.

En resumen, el año 2023 se presenta como un periodo de consolidación y crecimiento sostenido para el conjunto de nuestra empresa. Con un equipo sólido y una visión clara de futuro, con expectativas de retornos en los proyectos a medio plazo, estoy completamente convencida que superaremos cualquier desafío que se nos presente y continuaremos creciendo en volumen y resultados.

Quiero expresar mi gratitud por su dedicación, lealtad y compromiso, a todos los trabajadores, colaboradores, clientes, proveedores y accionistas de Libertas 7, por otorgarnos su confianza y contribución al éxito y continuidad en los más de 78 años de trayectoria desde que iniciamos nuestra actividad en el año 1946.




Agnès Borel Lemonnier
Presidenta del Consejo de Administración

1. Cartas al accionista

1.2 Carta de la Consejera Delegada

Durante el ejercicio 2023 Libertas 7 ha consolidado un nuevo avance en su plan estratégico. Nuestras tres áreas de actividad: FICSA promoción inmobiliaria, Sea You, Área Turística y el Área de Inversiones, han crecido significativamente en ingresos y volumen de operaciones y cumplido con los objetivos de inversión, base para futuros beneficios. ■ ■ ■

El ejercicio se cierra con unos ingresos de 13,4 millones de euros, un Ebitda de 3,1 millones de euros, con un margen sobre ingresos del 23% y un beneficio después de impuestos de 2,3 millones de euros. Las tres áreas de actividad obtienen resultados positivos. Dichos resultados mejoran significativamente los obtenidos en 2022, 16% de crecimiento en ingresos, 46% a nivel de Ebitda y 54% en resultado neto, que implica reconocer un beneficio por acción de 0,11 euros, un 57% superior al año anterior.

Adicionalmente, y a pesar de haber incrementado nuestras inversiones en las tres áreas, hemos reducido nuestra deuda financiera neta en un 8%. Nuestra posición financiera es sólida ya que la deuda representa un 21% sobre el valor de los activos.

En el sector inmobiliario, el mercado doméstico ha experimentado un crecimiento económico moderado. A nivel local, la escasez de viviendas de obra nueva ha generado nuevas oportunidades de crecimiento en nuestro negocio de promoción; especialmente en el sector residencial de obra nueva y en la división de arrendamientos.

En cuanto a FICSA, nuestra área inmobiliaria, la cifra de ingresos y resultados refleja la entrega de una única promoción, el Edificio Crisálida. A señalar la puesta en marcha de las obras del Edificio Paseo al Mar y de Residencial Zaïda y sobre todo la adquisición a finales de 2023 de un solar que nos permitirá desarrollar 64 viviendas en

el Puig de Santamaria y la reactivación del solar de Denia que manteníamos en banco de suelo.

En el ámbito turístico, los últimos tres años han supuesto desafíos adicionales debido a la continua incertidumbre derivada, tanto de la pandemia, como de diferentes situaciones geopolíticas. A pesar de estos obstáculos, hemos demostrado una gran capacidad de adaptación y resiliencia, apostando por una transformación digital y ofreciendo experiencias seguras y memorables a nuestros visitantes que nos han permitido alcanzar cifras récord de ingresos, elevados índices de satisfacción, así como superar niveles de ocupación y precios previos a la pandemia.

Sea You Hotels ha mejorado sus ventas un 25,1% respecto del ejercicio 22 y un 43% en relación con el 2019, año prepandemia que el sector utiliza como comparable. El crecimiento se apoya tanto en mejoras de ocupación, especialmente en Apartamentos Port Saplaya, y en precio medio por noche en ambos establecimientos. Nuestra buena gestión y ganancias de eficiencia por escala se ven impulsadas por el éxito que está teniendo la ciudad de Valencia como destino turístico.

La tasación por expertos independientes de nuestros inmuebles situados en Port Saplaya y en la ciudad de Valencia arroja una revalorización de 1,3 millones de euros que mejoran igualmente nuestra cuenta de resultados.

En cuanto a nuestras inversiones, hemos mantenido una estrategia prudente y diversificada, aprovechando oportunidades que ofrecen los mercados financieros y buscando siempre maximizar el retorno, manteniendo nuestra filosofía value como principio rector en la gestión de la cartera.

Así, conseguimos una rentabilidad anual del 10,6%, pero lo que es más importante, el valor de mercado de la cartera crece un 14% y el saldo neto de inversión en 1,7 millones de euros respecto del cierre de 2022. El beneficio se incrementa exponencialmente frente al ejercicio anterior, un 375,51%, principalmente por las plusvalías materializadas en 2023, y a pesar de que aún no se recogen los beneficios subyacentes de la cartera de capital privado que comenzarán a aflorar a partir de 2024.

Todos los objetivos conseguidos lo han sido por el esfuerzo de todos nosotros apoyados por avances transversales en digitalización y sostenibilidad, mitigando riesgos y generando impactos positivos. Nuestra gestión como siempre resalta es prudente, largoplacista y generadora de valor para todos los grupos de interés.

Gracias por confiar en nosotros.



Agnès Noguera Borel
Consejera Delegada

2 | 2023 de un vistazo



► SKY BAR | SEA YOU HOTEL PORT VALENCIA
Plaça Tribunal De Les Aigües, 5

2. 2023 de un vistazo

HITOS DE GESTIÓN EN 2023

Resultados



- ▶ Crecimiento de dos dígitos en ingresos y mayor aumento en resto de líneas de márgenes (margen bruto, EBITDA, EBIT y resultado neto).
- ▶ Impulso a la diversificación de fuentes de ingresos y a la recurrencia en actividades de negocio.

Gestión de capital



- ▶ Sólida posición financiera, deuda neta solo 20,5% de activos y con reducción del 8%.
- ▶ Mejora significativa de cobertura de deuda, caída de 6 puntos en DFN/EBITDA.

Cash flow e inversiones



- ▶ Generación de caja positiva de las actividades de explotación en 2023 vs. flujo negativo en 2022.
- ▶ Mejora significativa de posición de liquidez.

Sostenibilidad



- ▶ Los nuevos proyectos de FICSA obtienen altos estándares en sus respectivos certificados de eficiencia energética y emisiones de CO2.
- ▶ Consolidación de nuevo equipo interno de sostenibilidad.

Rentabilidad



- ▶ Apreciación anual de la acción (+12,1%) por encima de Ibx Small Cap.
- ▶ Dividendo por Acción de 3,5 cts/€, creciente (+16,4%) y en efectivo.
- ▶ Impulso a una nueva política de Relaciones con Inversores.

Área inmobiliaria



- ▶ Buen ritmo de comercialización, preventas y aumento de stock libre de venta.
- ▶ Avance en obtención de licencias e inicio de obras nuevas.

Área turística



- ▶ Récord histórico de ventas, un 51% superior a nivel prepandemia.
- ▶ Todos los indicadores clave, RevPar, % ocupación y ADR baten los registros de 2019.

Área inversiones



- ▶ Rentabilidad anual de Cartera Bolsa próxima al 12%.
- ▶ Más de 6,1 M€ de inversión neta en el trienio 2021-23.

2. 2023 de un vistazo

Principales Magnitudes

Cifra de Negocio

13,4

Millones de euros

Var. 2022: **+16,4%**

EBITDA

3,1

Millones de euros

Var. 2022: **+45,8%**

EBIT

4,4

Millones de euros

Var. 2022: **+60,0%**

Resultado Neto

2,3

Millones de euros

Var. 2022: **+54,1%**

DFN

30,5

Millones de euros

Var. 2022: **(8,1)%**

DFN / EBITDA

9,8x

Var. 2022: **(5,7) p.**

DFN / Activo

21%

Var. 2022: **(0,01) p.p.**

Cotización 29-12-23

1,02

Euros

Var. cierre 2022: **+12,1%**

2. 2023 de un vistazo Área Inmobiliaria



Nº total de proyectos en curso

6

Var. 2022: +0%

Fase de desarrollo

108
Unidades

Var. 2022: +30,1%

Escrituradas

34
Unidades

7,3
Millones de euros

Var. 2022: +5,2%

Cifra de negocio

7,7
Millones de euros

Var. 2022: +4,5%

Ingresos por arrendamientos

0,4
Millones de euros

Var. 2022: (10,2%)

Margen bruto

1,9
Millones de euros

Var. 2022: +5,2%

EBITDA

0,52
Millones de euros

Var. 2022: (29,3%)

Cartera de contratos y reservas

13,9
Millones de euros

Var. 2022: +13,1%

Stock pendiente de ventas

15,3
Millones de euros

Var. 2022: +10,7%



(fase diseño + precomercialización + construcción).

2. 2023 de un vistazo

Área Turística



RevPar consolidado
71,2
Euros
Var. 2022: +25,4%

ADR
127,3
Euros
Var. 2022: +11,6%

% Ocupación
55,9%
Var. 2022: +6,2 p.p.

Cifra de negocio
3,2
Millones de euros
Var. 2022: +25,1%

EBITDA
2,3
Millones de euros
Var. 2022: +41,2%

EBIT
2,0
Millones de euros
Var. 2022: +47,8%



2. 2023 de un vistazo

Área de Inversiones

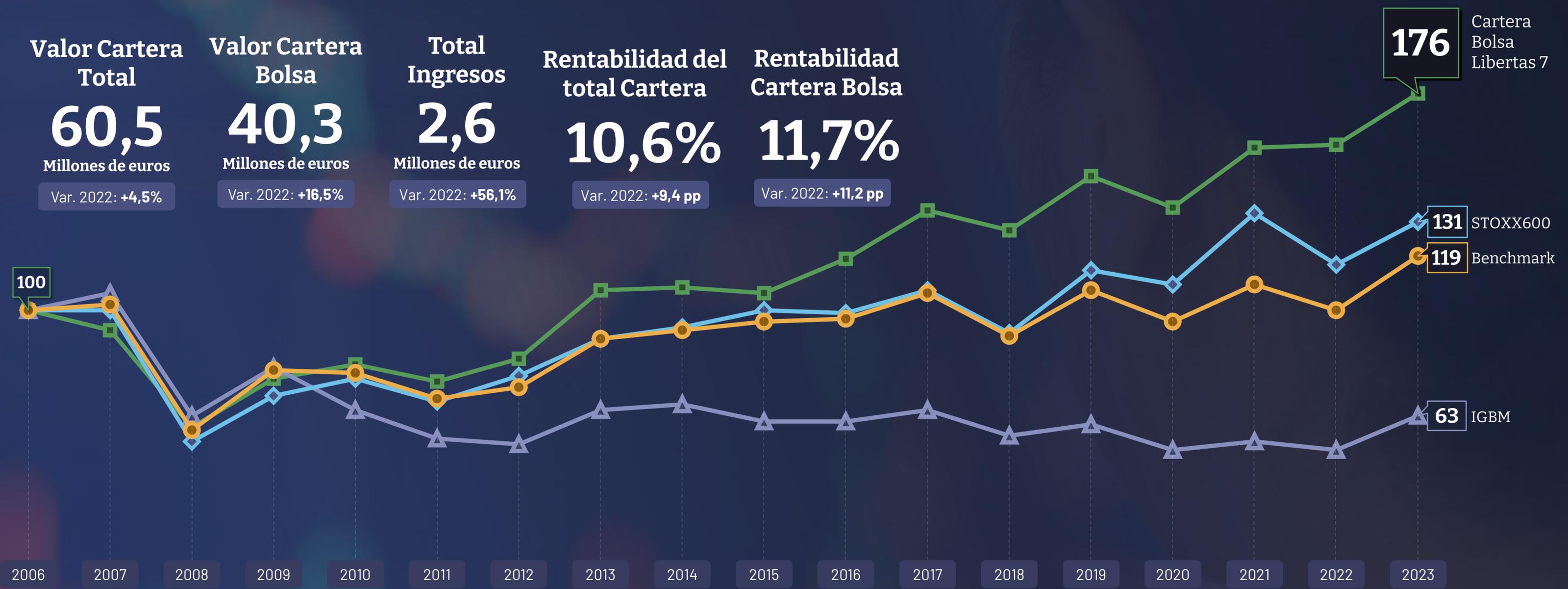
Valor Cartera Total
60,5
Millones de euros
Var. 2022: **+4,5%**

Valor Cartera Bolsa
40,3
Millones de euros
Var. 2022: **+16,5%**

Total Ingresos
2,6
Millones de euros
Var. 2022: **+56,1%**

Rentabilidad del total Cartera
10,6%
Var. 2022: **+9,4 pp**

Rentabilidad Cartera Bolsa
11,7%
Var. 2022: **+11,2 pp**



Comportamiento Comparativo Cartera Bolsa Libertas 7 vs. Índices

Fuente: 1/3 IGBM, 1/3 Eurostoxx600 y 1/3 Fondos Bestinver internacional y Santander acciones españolas.



3 | Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

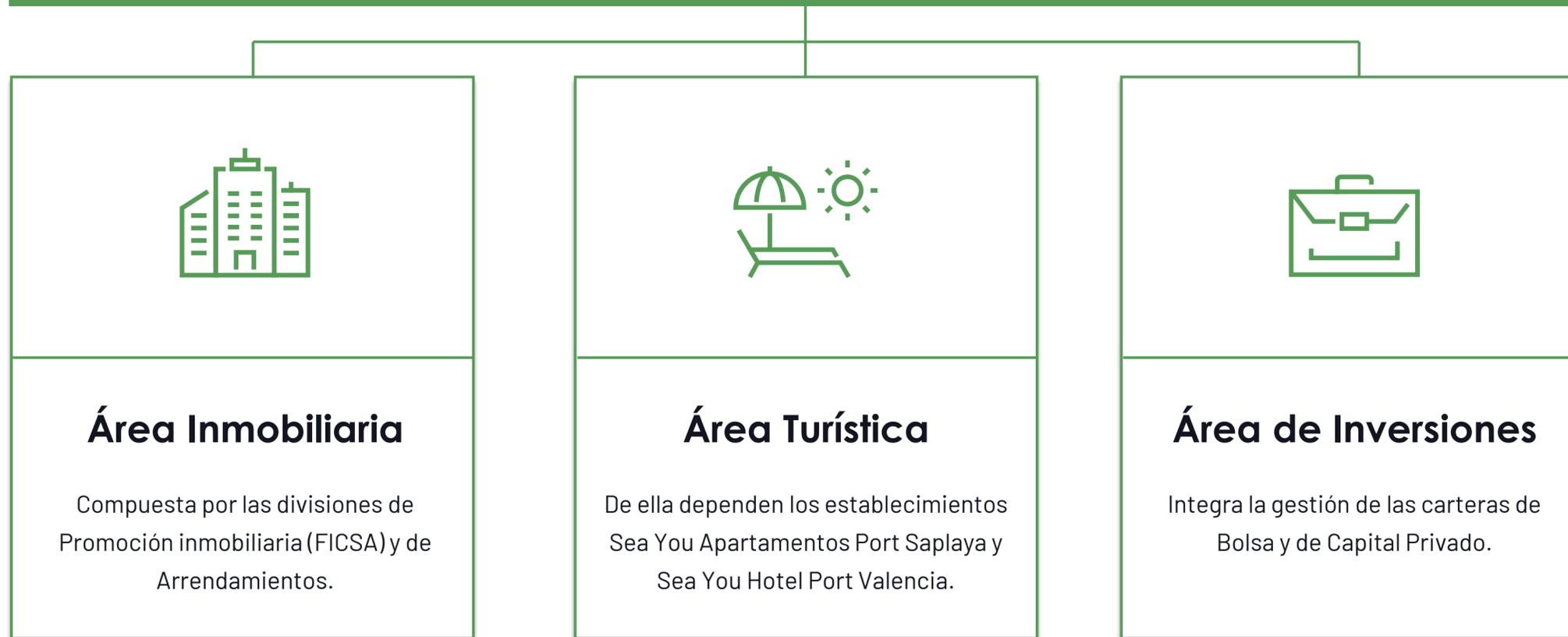


► PORT SAPLAYA
Alboraia

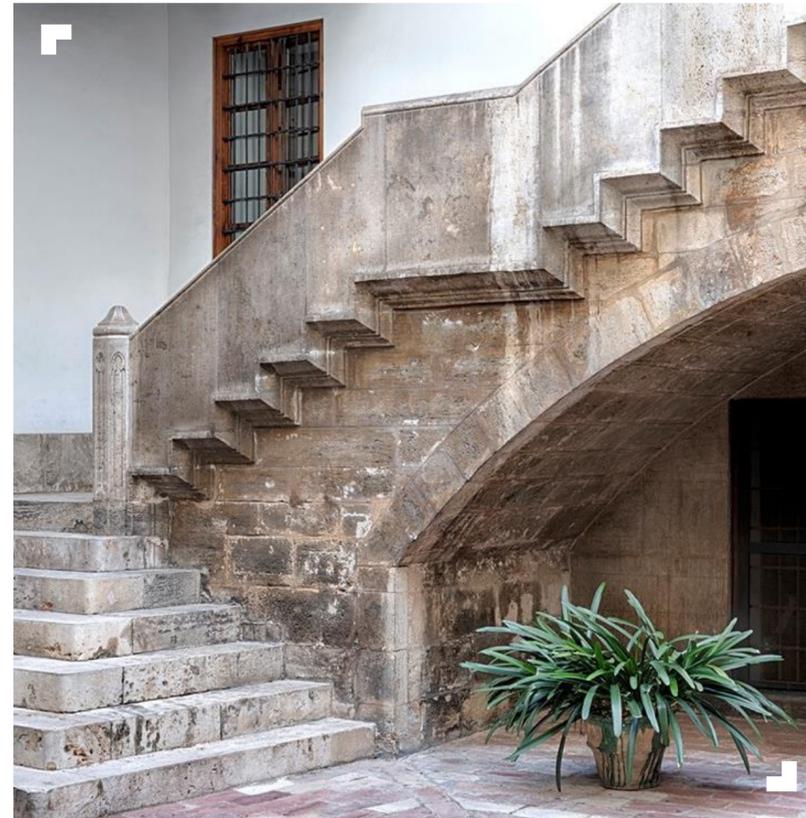
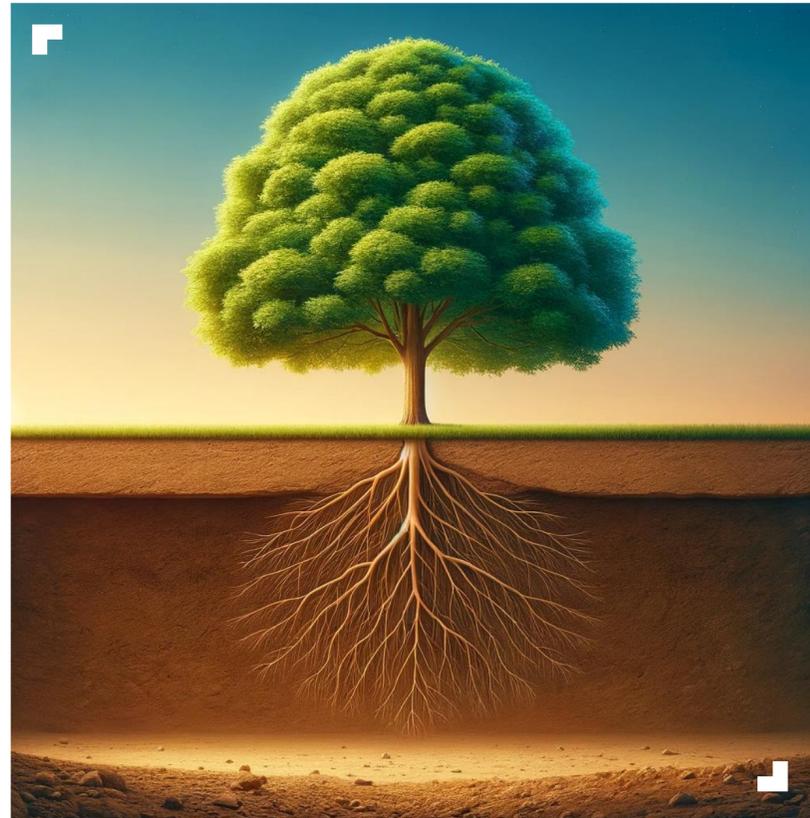
3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Libertas 7, constituida en Valencia en el año 1946, es en la actualidad la cabecera de un grupo de sociedades fruto de un proceso de concentración de las compañías **Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. (FICSA)**, **Playa de Alboraya, S.A. (Saplaya)** y **Valenciana de Negocios, S.A.**

En este sentido, el Grupo Libertas 7 está estructurado en tres áreas de negocio:



3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio



Misión

El **desarrollo** de **actividades** de **inversión financiera** y de **gestión inmobiliaria** y **turística** que procuren la **pervivencia** de la empresa.

Propósito Estratégico

Inversiones con valor, resultados con propósito. Creamos espacios para vivir y lugares para disfrutar de experiencias turísticas memorables, generamos valor sostenible para nuestros grupos de interés, unimos talento y en el conjunto de nuestras áreas potenciamos resultados a través de nuestras actividades.

Principios de Gestión

Diversificación, prudencia y sostenibilidad a largo plazo.

3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Área Inmobiliaria

La actividad desarrollada por el Área Inmobiliaria se centra en la promoción residencial, y la gestión de inmuebles para arrendamientos.

La promoción inmobiliaria, bajo la reconocida marca [FICSA](#), se rige por las siguientes premisas básicas:

- ▶ Promoción de viviendas de primera y segunda residencia.
- ▶ Sobre suelos finalistas.
- ▶ Dirigida a clientes de nivel adquisitivo medio y medio-alto.
- ▶ En el ámbito de actuación de la Comunidad Valenciana.

El propósito del área es promover bienes de primera necesidad, con una adecuada relación calidad-precio, dirigidos a una amplia capa de población. La gestión de esta actividad se puede calificar como prudente, en relación con los estándares del sector. Así, no ha sido política de la Compañía acumular suelos o adquirir terrenos con el fin de transformarlos. Igualmente, es objetivo del área generar marca FICSA, a través de las ubicaciones de los solares y el diseño y acabado de las viviendas, así como de la "experiencia FICSA", es decir el acompañamiento permanente de los clientes. Todo ello con el propósito de generar rentabilidad y recursos reinvertibles y repartibles.

En cuanto a la división de Arrendamientos urbanos: consiste en la gestión de locales comerciales y oficinas en la ciudad de Valencia. Los objetivos de dicha división son la puesta en valor del patrimonio del Grupo así como la generación de ingresos recurrentes y plusvalías.



▶ **Residencial Idalia Nature**
San Antonio de Benagéber

3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Área Turística

Comprende la explotación del complejo [Sea You Apartamentos Port Saplaya](#) y del [Sea You Hotel Port Valencia](#).

Sea You Apartamentos Port Saplaya consta de tres edificios, propiedad de Libertas 7, en primera línea de playa, en la urbanización Port Saplaya que se ubica a escasos cuatro kilómetros del centro de Valencia. La actividad está relacionada fundamentalmente con el turismo de familias, doméstico o extranjero, que accede al establecimiento directamente, mediante intermediarios especializados o a través de Internet.

Desde julio de 2018, Grupo Libertas 7 gestiona Sea You Hotel Port Valencia, ubicado en Valencia a escasos metros de la Marina y del puerto histórico de la ciudad, cercano a la playa de las Arenas y a la Ciutat de les Arts i les Ciències. La actividad se dirige a la captación de viajeros de negocio y de ocio a través de los mismos canales que en el caso de los Apartamentos.

Los objetivos principales del Área Turística consisten en dar un buen servicio a nuestros huéspedes, mejorar la rentabilidad del negocio sin perder la calidad, mantener el nivel de reinversión para mejorar las instalaciones y transformar digitalmente la actividad para facilitar la reserva y mejorar la experiencia del cliente.



▶ Sea You Hotel
Valencia

3. Libertás 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Área de Inversiones

Los principios rectores de la actividad de inversión del Grupo son los siguientes:

- ▶ Diversificación y equilibrio.
- ▶ Inversiones a medio/largo plazo.
- ▶ Inversión en renta variable y capital privado.
- ▶ Inversiones basadas en criterios fundamentales: las decisiones de inversión se apoyan en el análisis de la evolución pasada y la confección de previsiones sobre las variables fundamentales de las compañías: balance, cuenta de resultados, estados de liquidez, decisiones de inversión, etc.
- ▶ Búsqueda de compañías cuyo valor se halle oculto y cuyo precio, por tanto, se vea penalizado por los mercados.
- ▶ Inversiones concentradas en compañías sitas en Europa occidental y Norte América.

El análisis y selección de inversiones, que se realiza por el equipo de analistas del Grupo, se apoya en una constante puesta al día, no sólo de la información de las empresas en las que se mantiene inversión, sino también de la evolución de los sectores principales y de la economía mundial, europea y española.

La actividad del Área de Inversiones se distribuye en dos ámbitos de actuación:

- ▶ Bolsa: Se trata de inversiones directas en renta variable, en mercados regulados, con liquidez diaria y con horizonte de medio y largo plazo. Aportan una mayor diversificación de activos y proporcionan liquidez y rentabilidad a través del cobro de dividendos y de la rotación de la cartera.
- ▶ Capital Privado: Son inversiones de largo plazo en las que se pretende, con nuestro apoyo estratégico y financiero, acompañar a los gestores y obtener plusvalías con su venta. La inversión se realiza directamente en empresas dedicadas al sector agroalimentario en sentido amplio- proyecto Amaltheia- o indirectamente a través de la participación en diversos fondos de inversión.



4 | Entorno económico en 2023



► Chill-Out edificio Gaia
Avenida Primado Reig

4. Entorno económico en 2023

Dejamos atrás un ejercicio 2023 marcado por un contexto especialmente complejo en los diferentes frentes geopolíticos, económicos y monetarios. ■■■

Habiéndose alejado el escenario de recesión, el Fondo Monetario Internacional prevé un crecimiento económico alrededor del 3% en 2023 a nivel global, con un claro contraste dentro de las economías desarrolladas entre Estados Unidos (2,5%) y la Eurozona (0,5%). Destaca a su vez, dentro de este último bloque, la previsión de caída del -0,3% del PIB en Alemania, frente a un crecimiento del 2,4% de la economía española. Por su parte, dicho organismo prevé que el bloque de economías emergentes registre un crecimiento del 4,1%, con China (5,2%) e India (6,7%) a la cabeza.

En un entorno de elevados tipos de interés y unos niveles de inflación todavía significativamente por encima de los objetivos de los bancos centrales, las principales economías, salvo excepciones, han experimentado una cierta moderación en sus tasas de crecimiento, que no ha impedido, no obstante, la mejora de beneficios empresariales en numerosos casos y la positiva evolución de sus cotizaciones en los mercados.

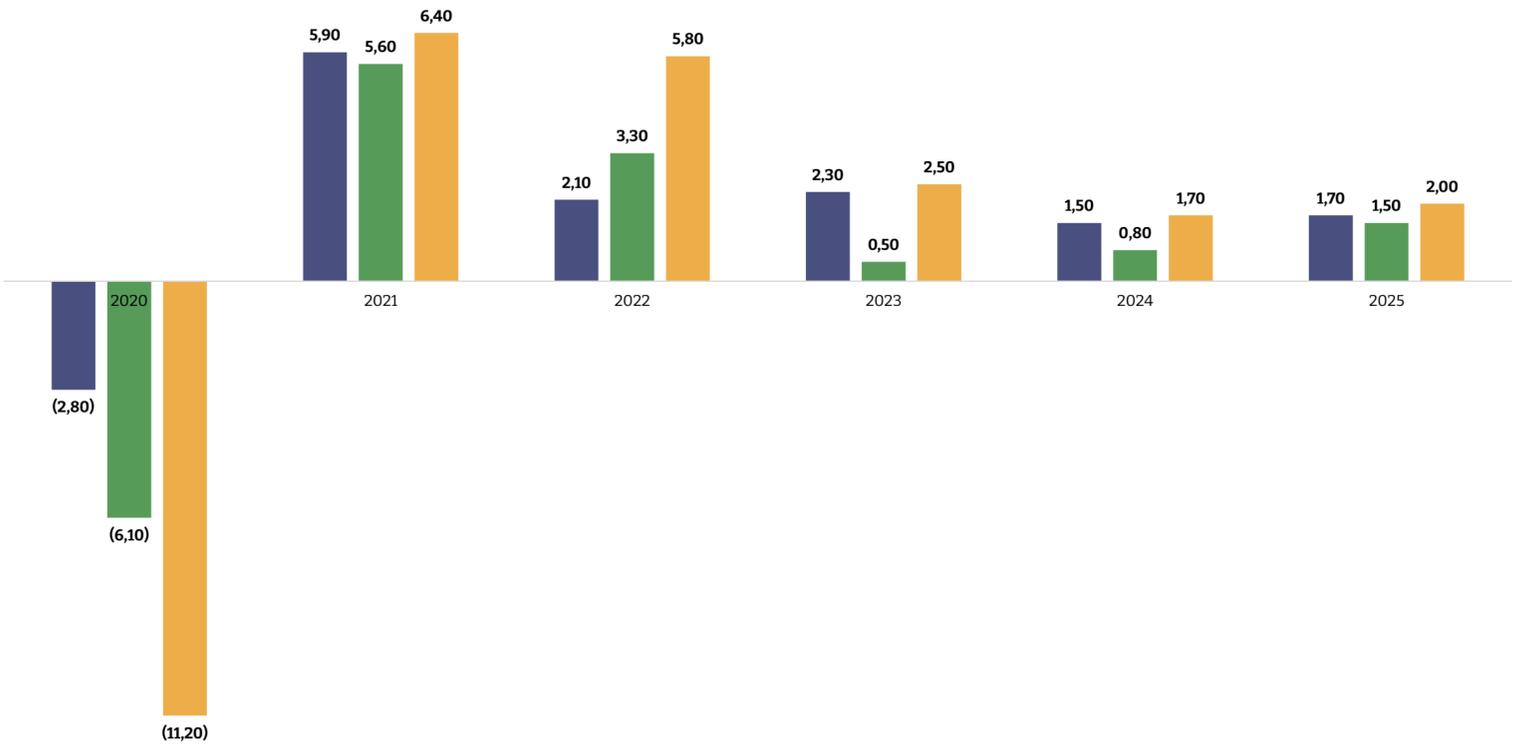
Cabe esperar, atendiendo a las previsiones realizadas por los principales organismos internacionales y casas de análisis, un ejercicio 2024 marcado por unas tasas de crecimiento global del PIB ligeramente inferiores respecto a 2023. El endurecimiento de las políticas monetarias llevado a cabo por los bancos centrales tras sucesivas subidas de los tipos de interés se ha mostrado efectivo a la hora de moderar parcialmente las tasas de inflación, si bien, siguen existiendo factores estructurales que dificultan la vuelta a unos niveles homologables a los experimentados antes de 2022, y

coincidentes con unas condiciones monetarias que no se atisban en el horizonte.

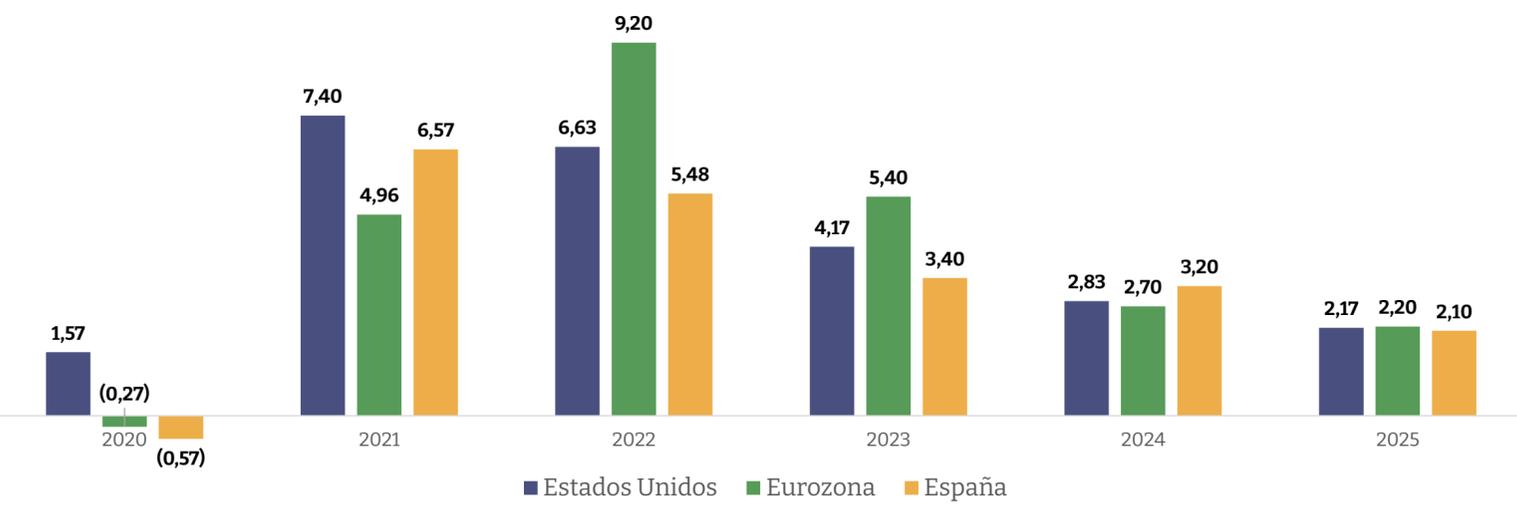
La expectativa generada en los mercados de capitales respecto al comienzo del ciclo de bajadas de tipos de interés en los próximos trimestres ha derivado en un repunte significativo de la renta variable en el cuarto trimestre de 2023, llevando a los principales índices bursátiles a máximos históricos, como en el caso del S&P500 o el EuroStoxx600. Dichas valoraciones, pese a resultar relativamente exigentes vistas en el conjunto del mercado en un contexto de moderado crecimiento macroeconómico, esconden oportunidades de inversión en algunas compañías que a corto plazo no están reflejando el verdadero valor de sus negocios, y que son el foco de atención de nuestra actividad en el Área de Inversiones.

Por lo que respecta a la economía española, el FMI proyecta un crecimiento alrededor del 1,5% del PIB para 2024. En base a las previsiones de algunos analistas cabría esperar un buen desempeño de la demanda doméstica, apoyada en un crecimiento del consumo de las familias superior al 2%, así como un incremento de la inversión empresarial en el entorno del 5%, compensando un eventual menor tono del sector exterior. Estas condiciones configuran un entorno razonablemente favorable para el desarrollo de los negocios inmobiliario y turístico en las áreas geográficas en las que desarrollamos nuestra actividad.

Evolución y perspectivas del crecimiento PIB Real de Estados Unidos, Eurozona y España, 2020-2025



Evolución inflación Estados Unidos, Eurozona y España, 2020-2025



Fuente ambos gráficos: Comisión Europea y OCDE

4. Entorno económico en 2023

En este sentido, el mercado inmobiliario residencial ha demostrado un gran dinamismo y capacidad de adaptación en 2023, con un volumen cercano a las 550.000 unidades, uno de los mejores registros desde 2008, pese al endurecimiento de las condiciones financieras tras los sucesivos repuntes en las tasas de interés y mayor dificultad para el acceso a la vivienda. Tras un extraordinario ejercicio 2022, tomando los datos publicados hasta noviembre por el INE, la obra nueva presenta un ajuste en términos de unidades del 4,2%, pese a una caída en la concesión de créditos hipotecarios entre el 20% y el 25%. Por su parte, los precios han experimentado crecimientos anuales en el entorno del 5% al 8% atendiendo a la información ofrecida por la Sociedad de Tasación y por Tinsa respectivamente.

Por el lado de la oferta, partimos de un parque de viviendas insuficiente, unos costes de construcción ligeramente al alza por la subida de tipos e inflación y una falta notable de suelo urbano en municipios demandados, que unido a la falta de planificación del mismo y la lentitud burocrática, proyecta un déficit de oferta para satisfacer la demanda de obra nueva en los próximos años.

Por lo que respecta a Valencia, se evidencia una insuficiente oferta de obra nueva derivada también de la escasez de suelo disponible, los largos procesos administrativos y el incremento en los costes de construcción. A ello hay que añadir el impacto negativo sobre la oferta de vivienda en alquiler tras la entrada en vigor de la Ley de vivienda en 2023.

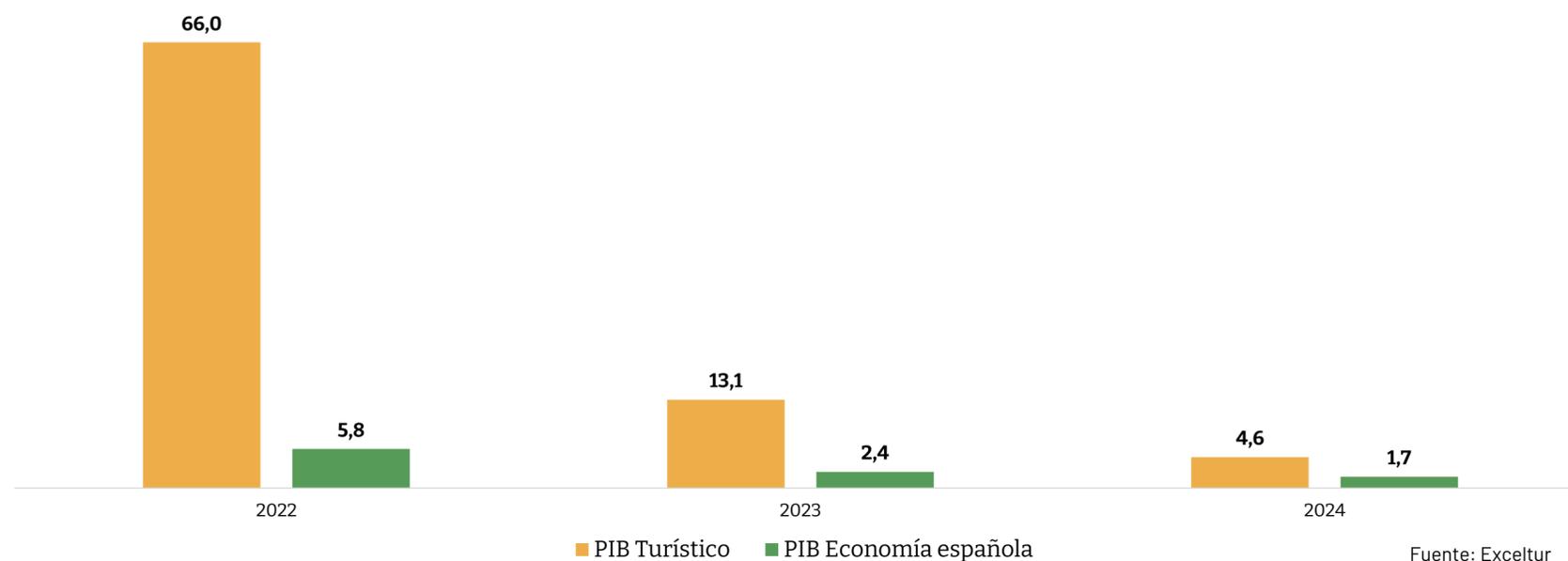
Para 2024 se prevén unos precios en moderada subida para la vivienda de obra nueva por los motivos ya mencionados, especialmente en grandes ciudades. La ya iniciada desescalada del Euríbor unido al eventual inicio del ciclo de bajadas

de tipos de interés debería tener un impacto positivo en la demanda de vivienda en los próximos trimestres. Las grandes ciudades verán crecimientos de sus áreas metropolitanas, absorbiendo gran parte de la demanda. El sector continuará de manera dinámica y resiliente ajustándose a la nueva normalidad, existiendo una demanda fuerte y consistente por comprar vivienda, y siendo un gran valor refugio frente a la incertidumbre.

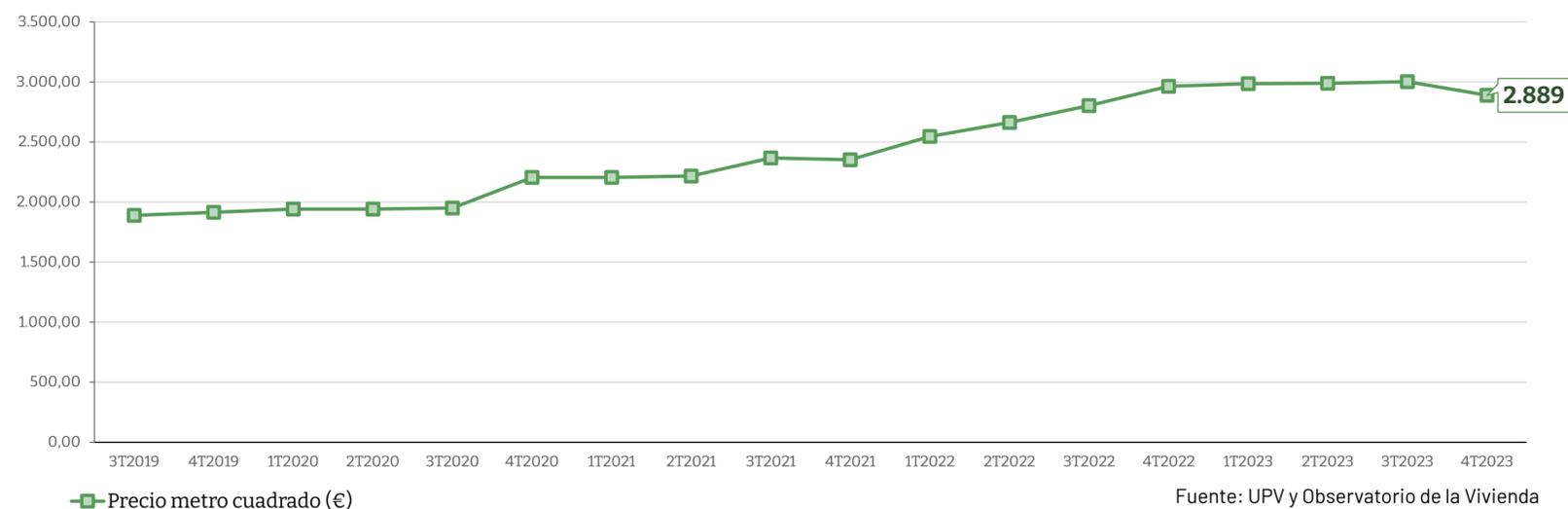
La evolución del sector turístico y de la actividad hotelera en la ciudad de Valencia ha consolidado su tendencia estructural positiva durante el ejercicio 2023. Los datos ofrecidos por Visit Valencia indican que los ingresos del sector hotelero en la ciudad han crecido un 18,8%, experimentando incrementos significativos en términos de volumen y especialmente en precios (14,4%). Por categorías, son los hoteles de cuatro estrellas los que reflejan un mayor crecimiento en la cifra de ingresos (21,3%), seguidos por los alojamientos de 3 estrellas (20,8%), cinco estrellas (16,3%) y dos estrellas (6,9%). El creciente atractivo de la ciudad de Valencia como destino turístico y la calidad de oferta de los servicios del sector ha permitido un incremento de las pernoctaciones de turistas internacionales, consolidando la trayectoria de recuperación y fuerte crecimiento en los últimos ejercicios que prevemos se mantenga en 2024.

El buen comportamiento del turismo se aprecia también en el número de Apartamentos Turísticos disponibles en Valencia, con un incremento de plazas disponibles del 29,2%. Los precios medios se incrementan en un 13,2%, mientras que en el área de Playa, Marina y Poblados Marítimos el incremento es de un 13,8%, con una ligera caída en los niveles de ocupación (-2,6%) hasta el 64,3% por la mayor oferta disponible.

Evolución y perspectivas del crecimiento PIB turismo vs PIB economía española, 2022-2024



Evolución trimestral del precio del metro cuadrado en vivienda nueva (euros), 2019-2023 en ciudad de Valencia



5 | Evolución y resultados de los negocios en 2023



5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.1 Área Inmobiliaria

Promoción Inmobiliaria

FICSA, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 ha realizado en el ejercicio 2023 un importante esfuerzo para la puesta en marcha de los solares en cartera y la adquisición de un nuevo solar emblemático en el área urbana de la ciudad de Valencia. Los objetivos del año siguen incardinados en la estrategia aprobada en 2018 tendente a focalizar la actividad en el mercado de primera residencia, especialmente en la ciudad de Valencia y su área metropolitana, que registra una demanda de vivienda de obra nueva consistente, claramente superior a la oferta.

En 2023 hemos escriturado viviendas por importe de 7,3 millones de euros, un 10% más que en el ejercicio 22. El stock total en cartera es de 108 viviendas y locales comerciales cuyo valor aproximado es de 15,3 millones de euros, de los cuales 55 están prevenidos con un valor aproximado de 13,8 millones de euros. Adicionalmente, adquirimos un nuevo solar y reactivamos otro cuya facturación estimada se sitúa aproximadamente en 31 millones de euros.

Durante el ejercicio se procedió a la escrituración de las viviendas vendidas del edificio Crisálida, sito en Valencia en el barrio de Jesús. La promoción consta de 33 viviendas, todas ellas escrituradas en el ejercicio 2023.

Para la construcción del Edificio Paseo al Mar de 30 viviendas, en la zona de Blasco Ibáñez de la capital de la Comunidad Valenciana, obtuvimos licencia municipal en febrero de 2023, iniciándose inmediatamente las obras. Dada la proximidad al mar de dicha promoción la excavación resultó más compleja de lo previsto, dificultad que ha sido superada. La obra se encuentra a un 23% de ejecución, aún en fase de estructura. Las ventas han seguido un ritmo adecuado, al cierre del ejercicio contábamos con contratos por el 80% de las unidades, habiendo realizado varias subidas de precio a lo largo del año.

Residencial Zaïda es una promoción ubicada en la Avenida de Burjassot de Valencia que contará con 23 viviendas, zona común con piscina y un local comercial. Obtuvimos la licencia de obras

en septiembre de 2023, iniciándose las mismas tras el derribo de la construcción preexistente, en octubre de 2023. A 31 de diciembre de 2023, las obras se encontraban al 6% de ejecución, en fase final de excavación, cimentación y muros. La comercialización de la promoción sigue un ritmo satisfactorio estando reservadas el 65% de las unidades.

En cuanto al Edificio Gaia, ubicado en el distrito de Rascanya de la ciudad de Valencia, constará de 18 viviendas con sus correspondientes amplios trasteros. Esta promoción prevé ser autosuficiente en el consumo energético de zonas comunes y ascensores. Solicitamos la licencia de obras al Ayuntamiento de Valencia en noviembre de 2022, estando aún pendiente su concesión. Al cierre del ejercicio 2023 se encontraban reservadas 5 unidades.

En diciembre de 2022 adquirimos un solar en San Antonio de Benagéber, población situada al oeste de Valencia en un entorno consolidado en el que predominan viviendas unifamiliares y adosadas. La promoción que se denominará Idalia Nature constará de 34 viviendas unifamiliares, piscina y zonas comunes. La licencia de obras se presentó en junio y se obtuvo en octubre de 2023. Realizamos el lanzamiento comercial en mayo estando al cierre del ejercicio reservado el 32% de las unidades.

En octubre 2023 firmamos la opción de compra para la adquisición de un solar en El Puig de Santa Maria que nos permitirá construir un complejo inmobiliario de 49 viviendas repartidas en tres edificios y 15 viviendas unifamiliares. El Puig es un municipio situado a quince kilómetros al norte de la ciudad de Valencia, excelentemente comunicado por tren y autopista, y muy cercano al mar. La promoción se denominará Terrazas del Puig. Al cierre de 2023 el anteproyecto de obra se encontraba cerrado. El lanzamiento comercial se ha realizado en enero de 2024.



► RESIDENCIAL TERRAZAS DEL PUIG
El Puig



► EDIFICIO GAIA
Valencia

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.1 Área Inmobiliaria

Finalmente, por un lado, el Residencial Vesta ha sido retirado de la venta y destinado a otras finalidades y por otro, se ha reactivado el proyecto del Residencial Pomelos en Denia que constará de 60 viviendas, piscina y zonas comunes. Al cierre del ejercicio se encontraba en revisión el proyecto básico previo a la petición de la modificación de la licencia de obras con la que ya contamos.

En conjunto, hemos conseguido el cumplimiento de los hitos previstos tanto en obras como en ventas.

En el apartado 18 de anexos se presenta el resumen de la evolución de las promociones en curso y los nuevos desarrollos inmobiliarios en comercialización al cierre de 2023.

Cerramos 2023 con escrituraciones por un total de 7,3 millones de euros, principalmente del Edificio Crisálida que corresponden a un total de 34 unidades entre viviendas y locales comerciales, un 10% más que en 2022.

Asimismo, en anexos se adjunta el detalle de escrituraciones en 2023 así como la evolución de las escrituras de viviendas y locales comerciales, en unidades, en los últimos cinco ejercicios

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2023 el volumen de preventas en promociones de obra nueva asciende a 13,8 millones de euros. Las reservas y contratos firmados de las promociones en curso suman 53 viviendas y locales comerciales, de los cuales los contratos suponen un 69% frente a un 31% de reservas (ver en anexos desglose de viviendas y locales comerciales por promoción del stock pendiente de venta al cierre de 2023). A dicho importe, habría que sumar el proyecto Terrazas del Puig (Puig de Santa María) y el Residencial Pomelos (Denia) cuyas ventas proyectadas se estiman en más de 31 millones de euros.

Adicionalmente, contamos con una cartera de suelo de más de ocho mil metros cuadrados en Peñíscola y Puerto de Sagunto, para cuya promoción esperamos la mejora de las expectativas locales de cada mercado.

A lo largo de 2023 el Departamento Comercial ha comenzado con el servicio de comercialización de viviendas a terceros, con la puesta en marcha de una promoción de 12 viviendas en Olivereta, "Lares Olivereta". A lo largo del primer trimestre del 2024 está previsto el inicio de otra comercialización de 10 viviendas en Valencia.

Se sigue apostando en la contratación de equipos de arquitectura e Ingeniería externos de reconocido prestigio, que proporcionan a los proyectos una gestión eficiente de los recursos, así como un diseño vanguardista. De esta manera el área se mantiene en continua actualización y mejora de procesos de gestión de proyectos.

Los nuevos proyectos en curso de Residencial Idalia y Edificio Gaia, alcanzan la calificación energética "A", sello de identidad de la empresa en compromiso con la sostenibilidad y medio ambiente.

Con la ampliación del departamento técnico hemos logrado dar apoyo y refuerzo al Área de Atención al Cliente, que continua con el objetivo de mejora continua de la Experiencia del Cliente acompañándolo en todo el proceso de adquisición de vivienda.

El departamento de marketing, en coordinación con el departamento comercial, sigue progresando en la eficiencia de los procesos de captación de clientes, con campañas dirigidas al target objetivo definido en cada caso y con la implantación de unos indicadores que le permiten la optimización de los recursos. El análisis de dichos datos permite gran flexibilidad y capacidad de adaptación de las campañas a las estrategias comerciales.

Arrendamientos

La cartera de activos en alquiler, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre del 2023 una cifra total de ingresos de 371 mil euros, un 10% inferior a la cifra obtenida en el ejercicio anterior, debido a la rotación de una oficina de la calle de la Paz, la venta de las oficinas de la Alameda en marzo de 2022 así como a la no imputación de rentas de Taquígrafo Martí por estar inmersa en un proceso de desahucio. A finales del ejercicio obtuvimos sentencia favorable en el desahucio del local comercial de la calle Martí. Dicha sentencia ha sido recurrida por la contraparte.

Valoración

En términos de los principales indicadores de valoración utilizados en la industria, durante el año 2023 la valoración de los inmuebles en arrendamiento aumenta ligeramente de acuerdo con tasaciones independientes realizadas, mientras que el coste de existencias disminuye por escrituración de activos, principalmente la promoción de Crisálida. Este hecho hace que la DFN y en consecuencia el LTV disminuya en mayor medida que los nuevos desarrollos inmobiliarios que van aumentando deuda a medida de su avance en construcción.

Como consecuencia de ello el Área Inmobiliaria cerró el ejercicio 2023 con un Valor del Activo Neto estimado (NAV) de 22,2 millones de euros, equivalente a 1,05 euros si lo miramos en términos de NAV por acción de Libertas 7.

Resultados del Área Inmobiliaria

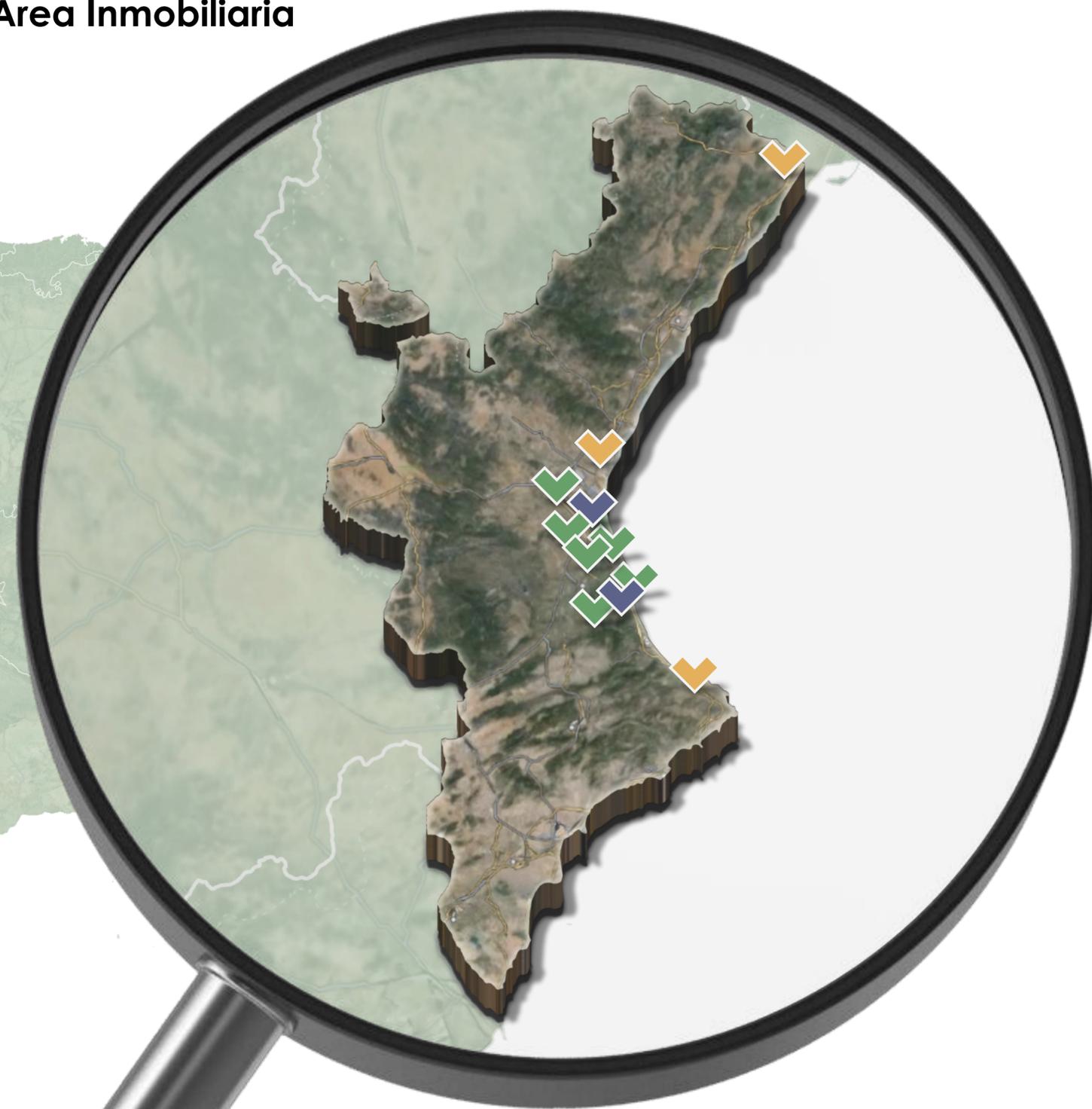
La cifra de negocios del ejercicio de **7,7 millones de euros**, fundamentalmente producida por la escrituración del Edificio Crisálida, se incrementa un 5% respecto del ejercicio anterior. El Ebitda resultante es de **627 mil euros**.

Se contabiliza una revalorización de inmuebles previa tasación independiente de 130 mil euros frente a los -41 mil euros del ejercicio anterior.

El gasto financiero aumenta un 39% debido al alza de tipos de interés y al incremento de disposición de préstamos al promotor para la ejecución de las obras en curso.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.1 Área Inmobiliaria



PROMOCIONES FICSA:

- Edificio Crisalida**
 - 🏠 33 Viviendas
 - 📍 Valencia - Barrio Jesús
 - 🔑 Entregado 2023
- Edificio Paseo al Mar**
 - 🏠 30 Viviendas
 - 📍 Valencia - Zona Blasco Ibáñez y Poblats Marítims
 - 🏗️ Fase de construcción
- Residencial Zaida**
 - 🏠 23 viviendas y zona común con piscina
 - 📍 Valencia - Barrio la Zaidía
 - 🏗️ Fase de construcción
- Edificio Gaia**
 - 🏠 18 viviendas
 - 📍 Valencia - Avenida Primado Reig
 - 🏗️ Fase de comercialización – Pendiente de licencia
- Residencial Terrazas del Puig**
 - 🏠 64 viviendas unifamiliares y plurifamiliares + áticos - Residencial con piscina
 - 📍 El Puig de Santa María
 - 🏗️ Fase de comercialización iniciada en 2024
- Residencial Idalia Nature**
 - 🏠 34 viviendas unifamiliares y zona común con piscina
 - 📍 San Antonio de Benagéber
 - 🏗️ Fase de comercialización

SOLARES FICSA EN CARTERA SIN DESARROLLAR:

- Capri IV**
 - 📍 Suelo en Peñíscola
 - 🏗️ Suelo en stock
- Residencial Pomelos**
 - 🏠 60 viviendas
 - 📍 Suelo en Denia
 - 🏗️ Suelo en fase de diseño
- Vesta Residencial**
 - 🏠 18 viviendas y zona común con piscina
 - 📍 Puerto Sagunto
 - 🏗️ Licencia obtenida – Suelo en stock

PROMOCIONES COMERCIALIZADAS DE TERCEROS:

- Edificio Olivereta**
 - 🏠 12 Viviendas
 - 📍 Valencia – Barrio Olivereta
 - 🏗️ Fase de comercialización
- Edificio Constitución**
 - 🏠 11 Viviendas
 - 📍 Valencia – Barrio Olivereta
 - 🏗️ Comercialización no iniciada

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.1 Área Inmobiliaria

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados	2023	2022	% Var.
Importe de la cifra de negocios	7.679	7.346	4,53%
Ingresos Promoción	7.296	6.933	5,24%
Ingresos Arrendamientos	371	413	(10,17%)
Servicios a terceros	12	0	n.s.
Variación de existencias	(5.785)	(5.546)	4,31%
Margen bruto	1.894	1.800	5,22%
Otros ingresos de explotación	37	25	48,00%
Otros gastos de explotación	(1.404)	(1.210)	16,03%
Otros resultados	0	130	n.s.
EBITDA	527	745	(29,26%)
Depreciación y provisiones	103	166	(37,95%)
Amortizaciones	(23)	(17)	35,29%
Resultado de explotación (EBIT)	607	894	(32,10%)
Resultado financiero	(467)	(283)	65,02%
Resultado antes de impuestos	140	611	(77,09%)

Cifras expresadas en unidades

Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas

	2020	2021	2022	2023
Cartera de ventas. Unidades (#)	86	55	57	55
Stock pendiente de ventas. Unidades (#)	45	35	50	53
Total unidades activas (cartera mas stock) (#)	131	90	107	108

Cifras expresadas en miles de euros

Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas¹

	2020	2021	2022	2023
Cartera de ventas	16.818	12.570	12.232	13.834
Stock pendiente de ventas	9.863	8.580	13.821	15.304
Total unidades activas (cartera + stock)	26.681	21.150	26.053	29.138

¹ Datos a cierre de cada ejercicio.

Cifras expresadas en miles de euros

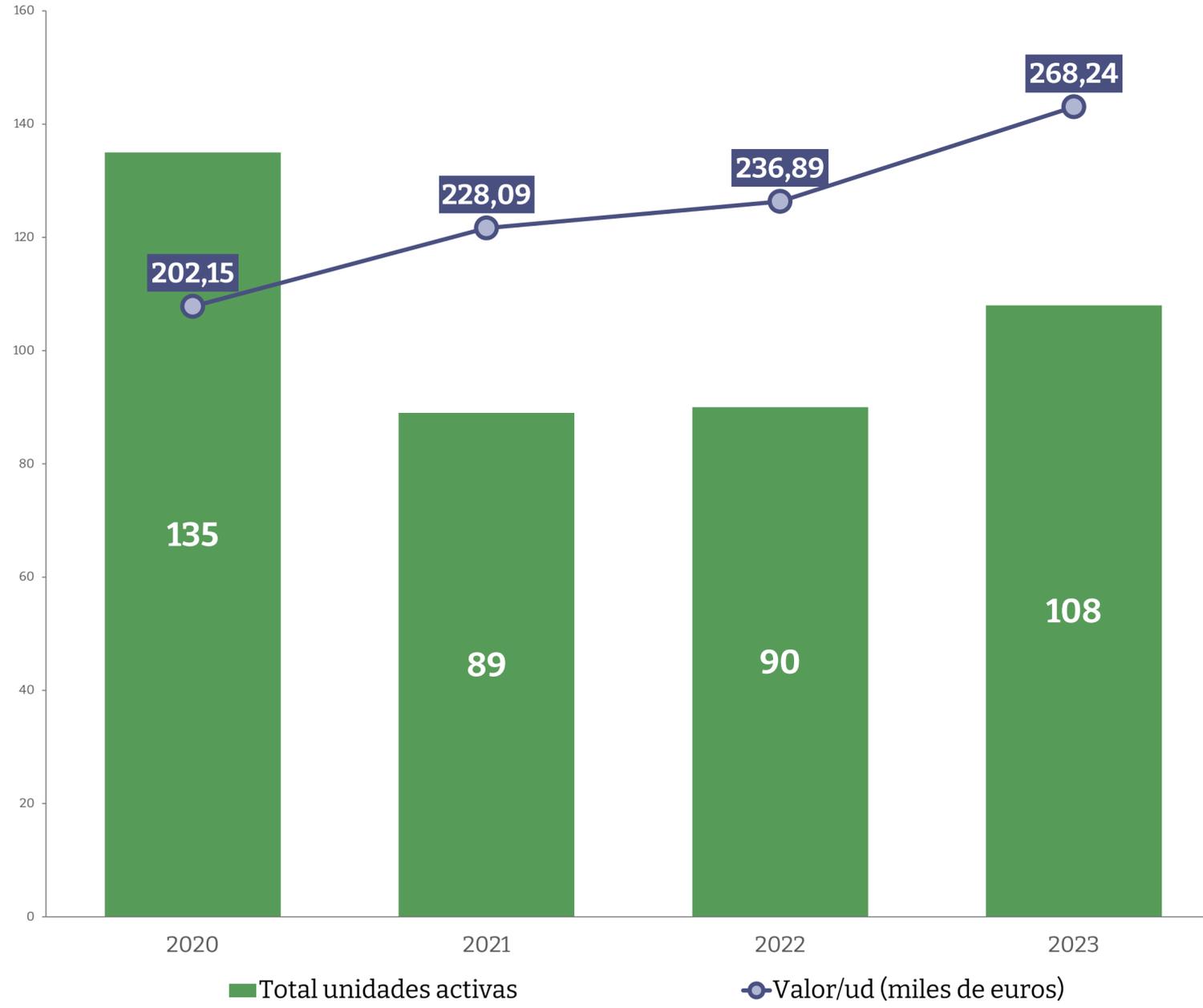
Área Inmobiliaria: Indicadores de valoración

	31.12.2023	31.12.2022	% Var.
Inmuebles arrendamientos a valor tasación	15.697	16.129	(2,68%)
Coste existencias en balance	11.277	13.749	(17,98%)
GAV (Gross Asset Value)	26.974	29.878	(9,72%)
Deuda Financiera Neta asignada directamente (excluyendo pólizas de crédito y préstamos sin garantía)	4.821	7.700	(37,39%)
LTV (Loan to Value)	17,87%	25,77%	(30,65%)
NAV (Net Asset Value)	22.153	22.178	(0,11%)
Nº acciones en circulación excluyendo acciones en autocartera a cierre ejercicio (en miles)	21.129	21.051	0,37%
NAV por acción (€)	1,048	1,054	(0,48%)

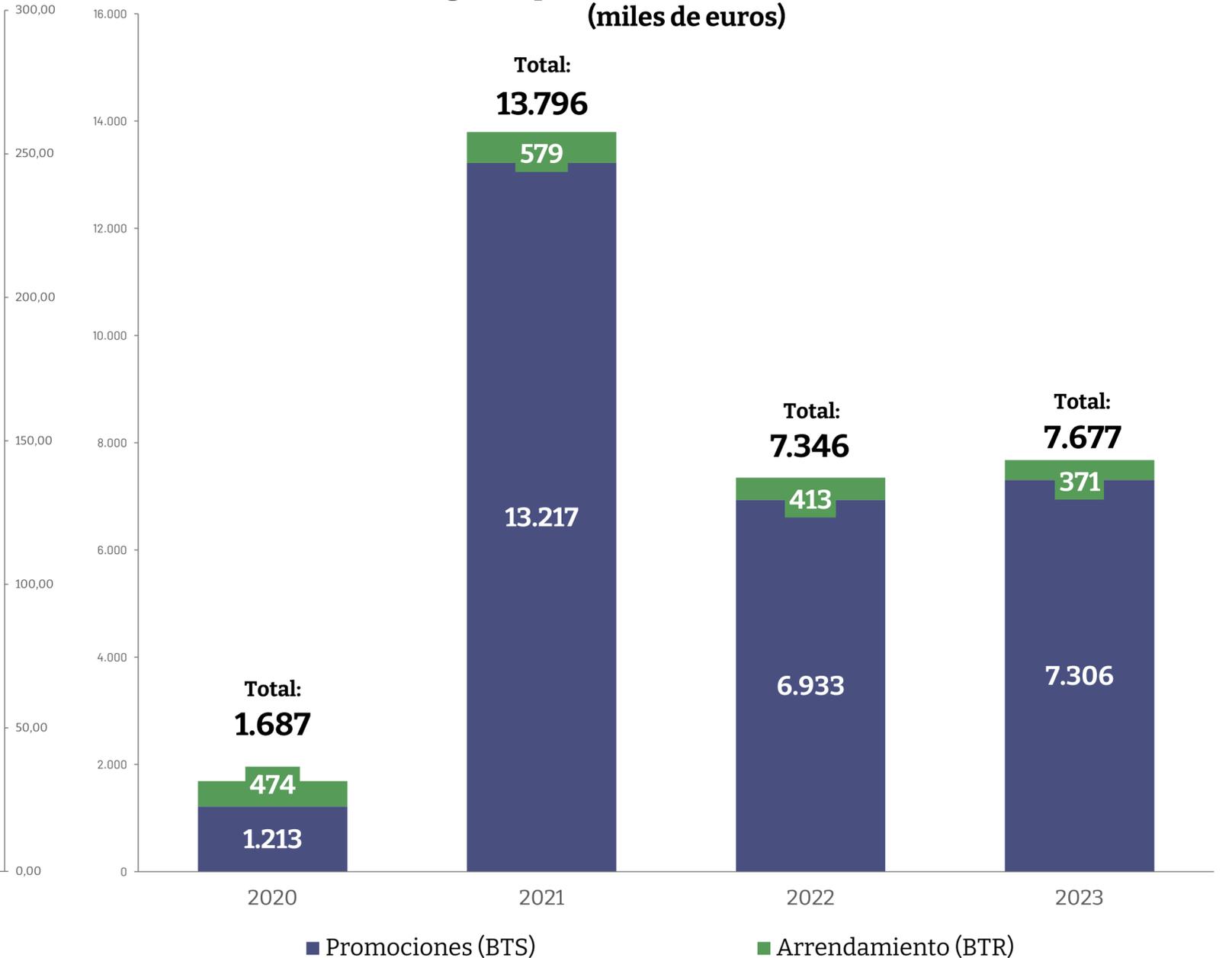
5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.1 Área Inmobiliaria

Evolución de unidades activas y valor por unidad (miles de euros), 2020-2023



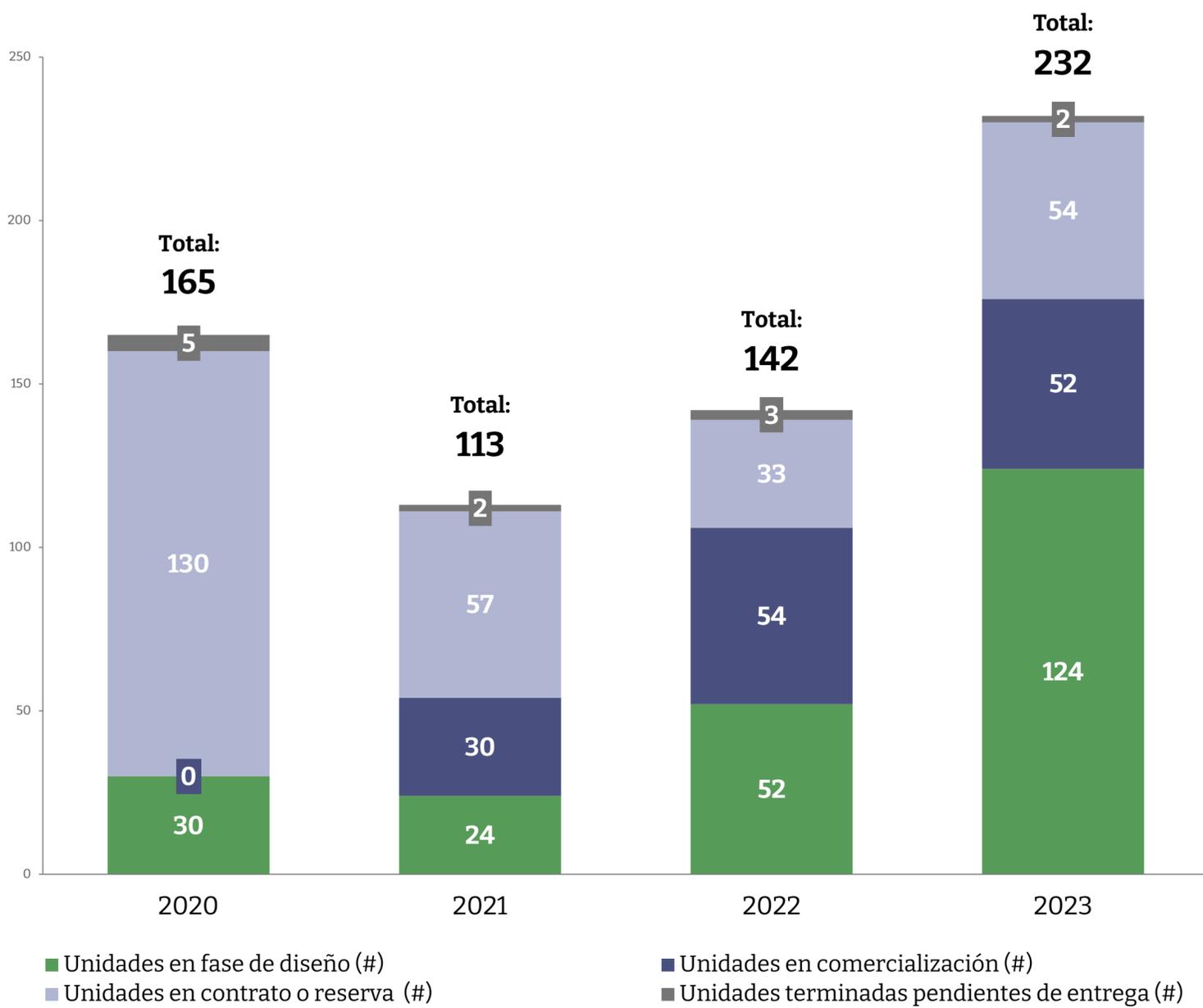
Evolución de ingresos promoción vs arrendamiento entre 2020-2023 (miles de euros)



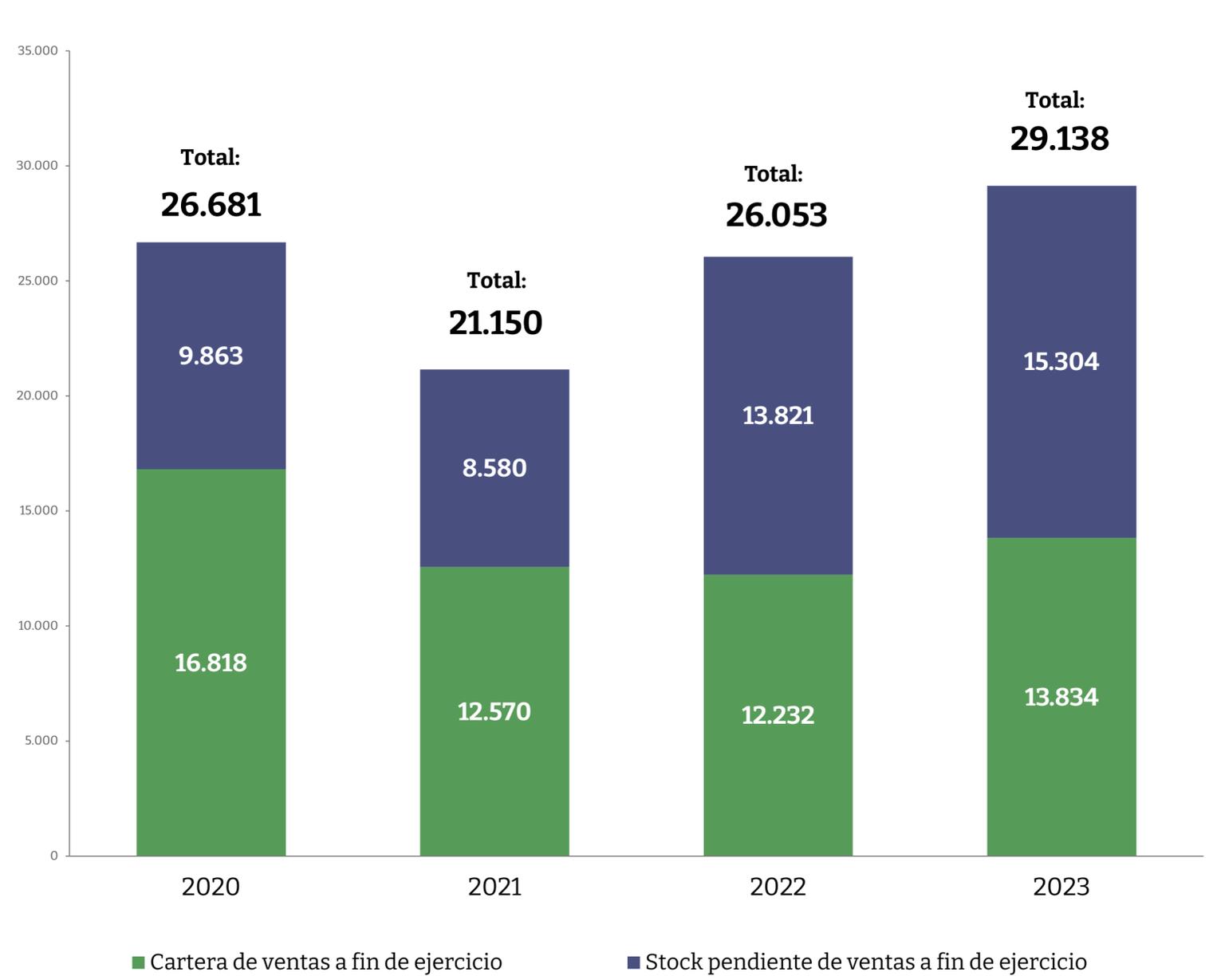
5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.1 Área Inmobiliaria

Evolución de unidades activas, 2020-2023



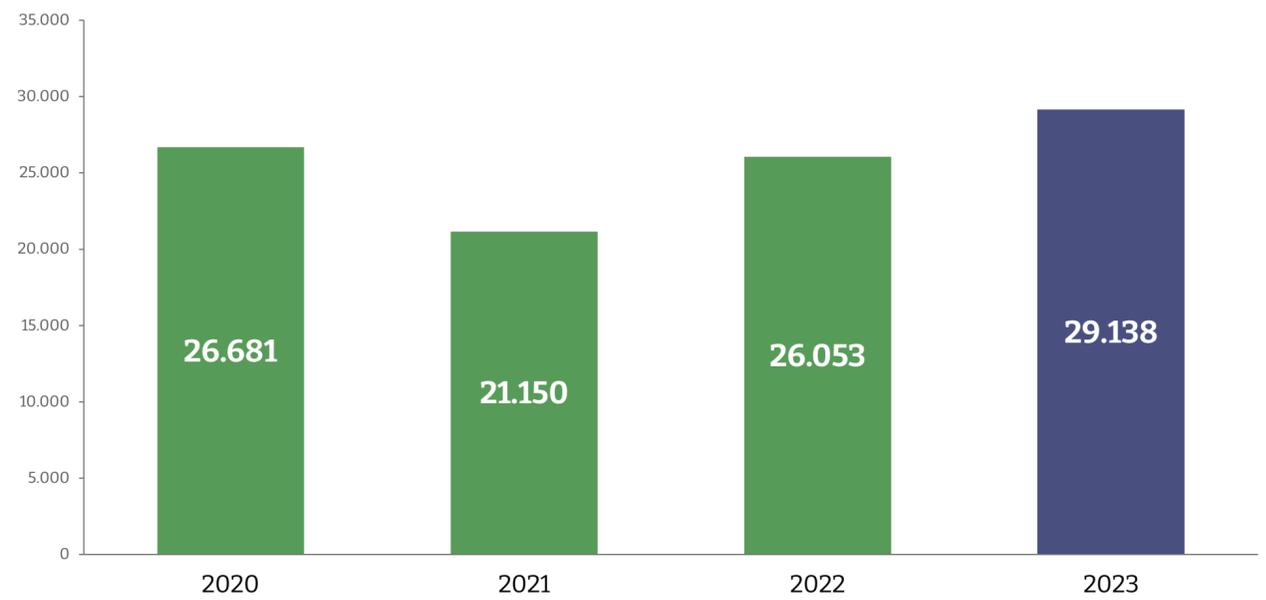
Evolución de cartera de contratos y reservas, stock pendiente de venta y total, 2020-2023 (miles de euros)



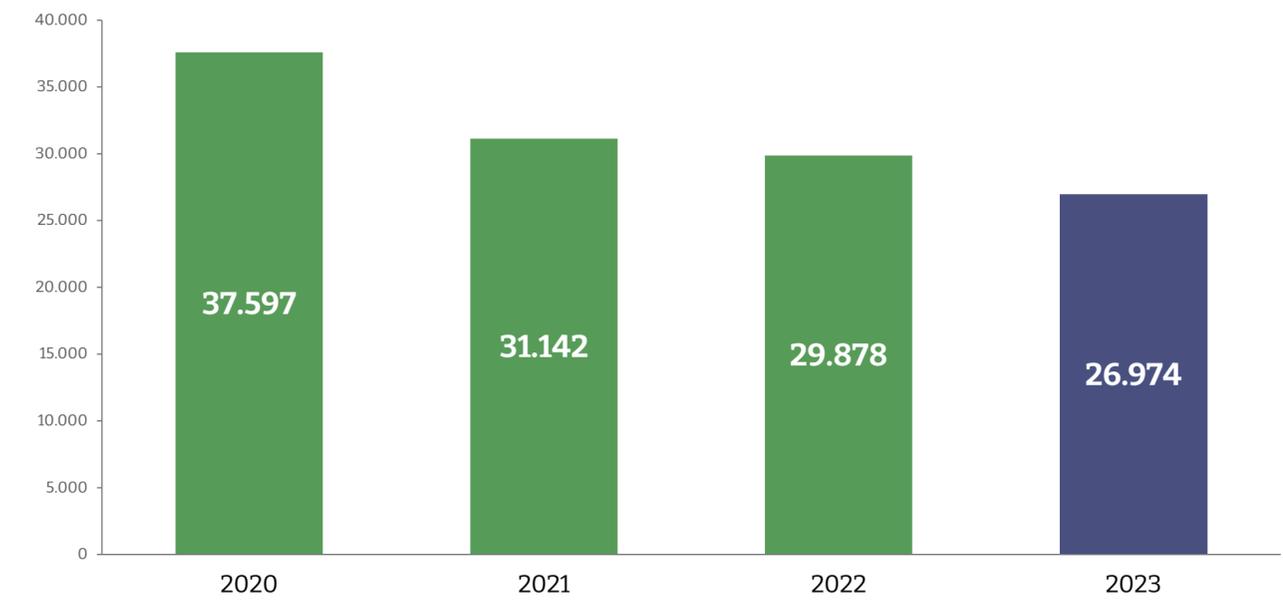
5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.1 Área Inmobiliaria

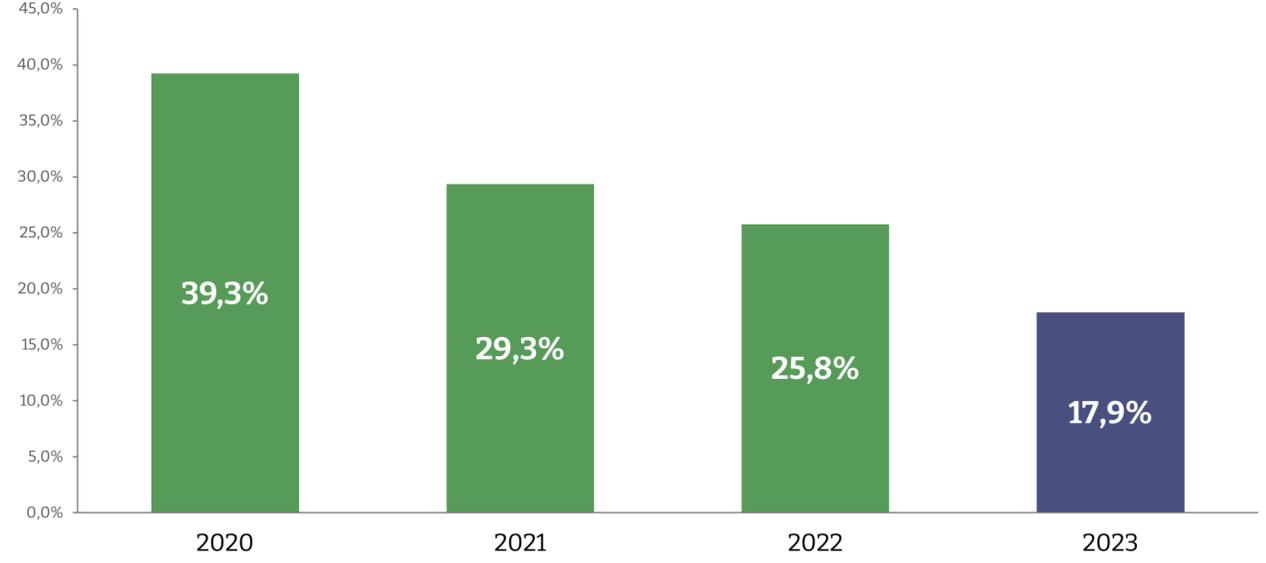
Evolución GDV (Gross Development Value) (miles de euros)



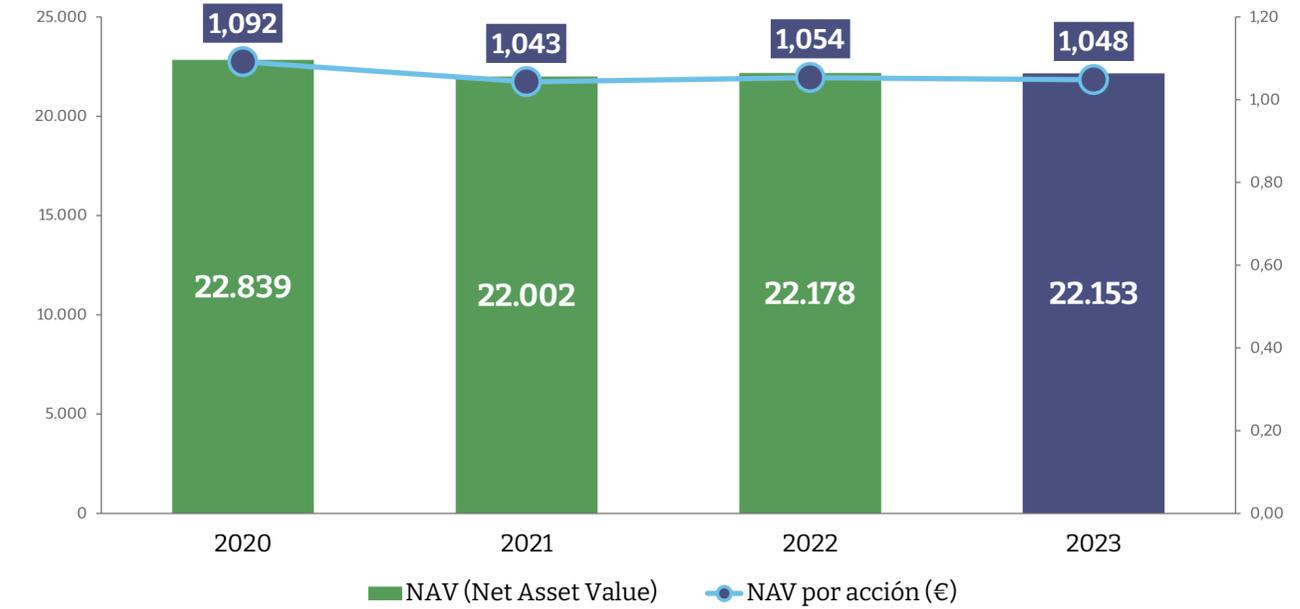
Evolución GAV (Gross Asset Value) (miles de euros)



Evolución LTV (Loan to Value)



Evolución NAV (Net Asset Value) y NAV por acción (miles de euros)



■ NAV (Net Asset Value) ● NAV por acción (€)

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.2 Área Turística

2023 ha supuesto un nuevo récord de ingresos y resultados de Sea You Hotels, el Área Turismo de Libertas 7 confirmando la superación de los niveles prepandemia. Tras los duros años 2020 y 2021, obtenemos unos excelentes rendimientos de nuestros dos establecimientos: Sea You Apartamentos Port Saplaya y Sea You Hotel Port Valencia. ■ ■ ■



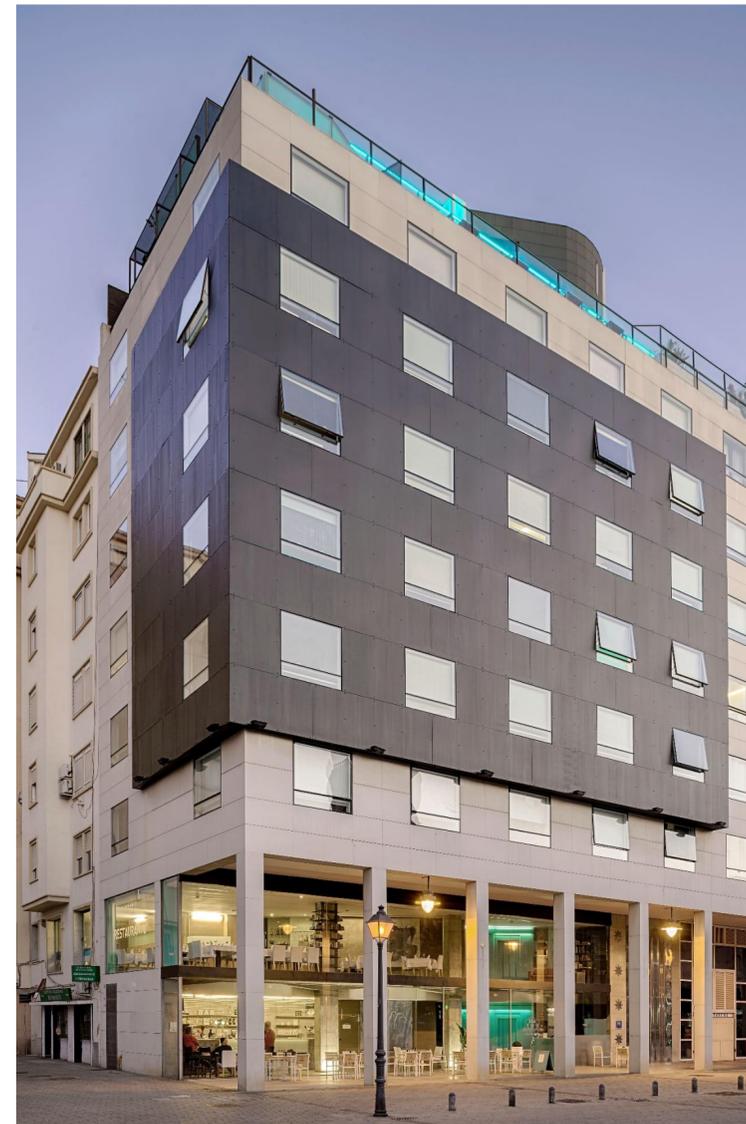
Sea You Apartamentos Port Saplaya

La compañía es propietaria de tres edificios: Triquete, Mayor y Messana situados en la marina de Port Saplaya, tranquilo puerto deportivo a 4 kilómetros al norte de Valencia. El complejo consta de 76 apartamentos totalmente equipados, en primera línea de playa.

Tomando 2019 como año base de comparación, previo a la pandemia, la cifra de ingresos del ejercicio 2023 de 2.006 mil euros*, supera ampliamente, en un 55%, las ventas del citado ejercicio que alcanzaron un importe de 1.298 mil euros. Este significativo incremento se basa fundamentalmente en el crecimiento de ocupación del 30%, pero también en el rendimiento medio por noche (ADR) que crece de forma consistente un 18,4% respecto a 2022 alcanzando los 154,4 euros. Como consecuencia de ello, el RevPar o ingresos por habitación disponible se sitúa en 72,1 euros, un 54% superior al nivel registrado en 2019.

Durante el ejercicio 2023 hemos proseguido con la renovación de los apartamentos. A cierre de ejercicio un 89% de las unidades han sido reformadas principalmente integrando las cocinas en los salones con el fin de ganar amplitud. Adicionalmente, hemos obtenido una subvención con cargo a los Fondos Europeos Next Generation por importe de 822 mil euros destinada a mejorar la eficiencia energética de los tres edificios, obras por importe de 1,69 Millones de euros que se realizarán en el transcurso de 2024.

El esfuerzo en inversión y renovación de los apartamentos nos ha conferido una nota de 8,4/10 en la plataforma Booking y el nivel 2/3 en su ranking Travel Sustainable.



Sea You Hotel Port Valencia

En la ciudad de Valencia, a dos pasos de la marina situada en el antiguo puerto comercial, junto a la playa de las Arenas, se ubica nuestro hotel boutique Sea You Port Valencia. Consta de 42 habitaciones y 3 espacios de restauración.

En el acumulado del ejercicio, los ingresos alcanzan los 1.061 mil euros*, lo que supone un crecimiento del 42% respecto a 2019. Dicho aumento se apoya en un incremento de la ocupación del 9% y del ingreso medio por noche del 30% para un total de 95,7 euros, todo ello comparado con el ejercicio 2019. El RevPar mejora un 42%, en relación con el ejercicio de referencia.

Durante el ejercicio 2023 remodelamos el 50% de las habitaciones, el sky bar, el gimnasio, las máquinas de aire acondicionado, los ascensores, etc., con la consiguiente mejora de confort de nuestros clientes y de eficiencia energética. Los esfuerzos realizados nos valieron aumentar la puntuación de Booking que se sitúa en 7,4/10 y nivel 1 en Travel Sustainable.

* Datos ingresos sólo alojamiento.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.2 Área Turística

Cuenta de resultados

Cifras expresadas en miles de euros

	2023	2022	% Var.
Importe de la cifra de negocios	3.160	2.527	25,05%
Otros ingresos de explotación	53	87	(39,08%)
Otros gastos de explotación	(2.137)	(1.923)	11,13%
Otros resultados	1.219	934	30,51%
EBITDA	2.295	1.625	41,23%
Depreciación y provisiones	(9)	(4)	125,00%
Amortizaciones	(273)	(259)	5,41%
Resultado de explotación (EBIT)	2.013	1.362	47,80%
Resultado financiero	(92)	(60)	53,33%
Resultado antes de impuestos	1.921	1.302	47,54%

Evolución anual ingresos Área Turística

Cifras expresadas en euros

	2019	2020	2021	2022	2023
Apartamentos Port Saplava	1.298.209	302.844	1.017.796	1.611.243	2.006.275
Sea You Hotel Port Valencia	748.881	221.743	293.404	834.740	1.061.175
Total	2.047.090	524.587	1.311.200	2.445.983	3.067.450

Datos ingresos sólo alojamiento.

Resultados del Área Turística

El conjunto del Área Turismo cierra el ejercicio 2023 con unos ingresos totales acumulados de **3,16 millones de euros** que mejoran en un **43%** los obtenidos en 2019 apoyados en un incremento importante de la ocupación que pasa del **49,75%** al **55,75%** y del rendimiento medio por noche que mejora en **13,17 euros**, es decir **11,5 puntos** porcentuales. La evolución de estos indicadores clave permite situar el RevPar del Área Turística en 71,23 euros, un 50% mayor al registrado en 2019.

La cuenta de resultados muestra un fuerte incremento de ventas del **25%** respecto del ejercicio 2022 así como una importante ganancia de eficiencia. Los gastos suponen un **66%** sobre las ventas cuando en 2022 representaban un **76%**, gracias al apalancamiento operativo de los costes fijos ante el crecimiento de los ingresos.

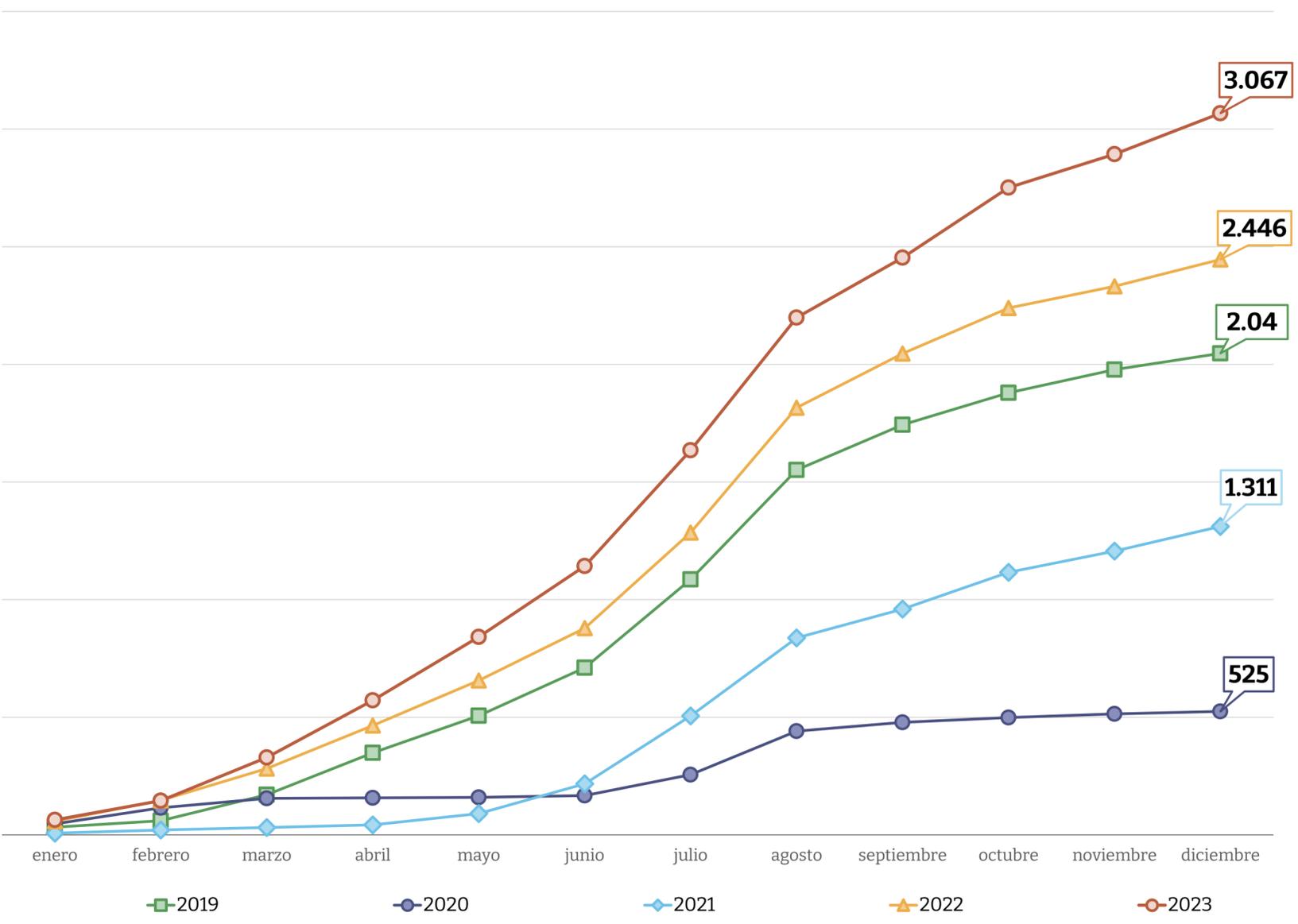
Por otra parte, la cuenta de resultados recoge la revalorización de los inmuebles que la compañía posee en Port Saplava por importe de **1,21 millones de euros** basada en tasaciones independientes.

Así, el margen de Ebitda del área (descontada la plusvalía de inmuebles) mejora del **27%** en 2022 al **35%** al cierre del ejercicio pasado, lo que muestra un significativo avance del área de negocio en términos de crecimiento rentable. Consecuentemente, el resultado antes de impuestos de Sea You Hotels de **1,92 millones de euros** supera de forma notable al obtenido en 2022 con un **48%** de crecimiento interanual. Descontada la plusvalía de inmuebles, el resultado neto mejora en un **79,5%**.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

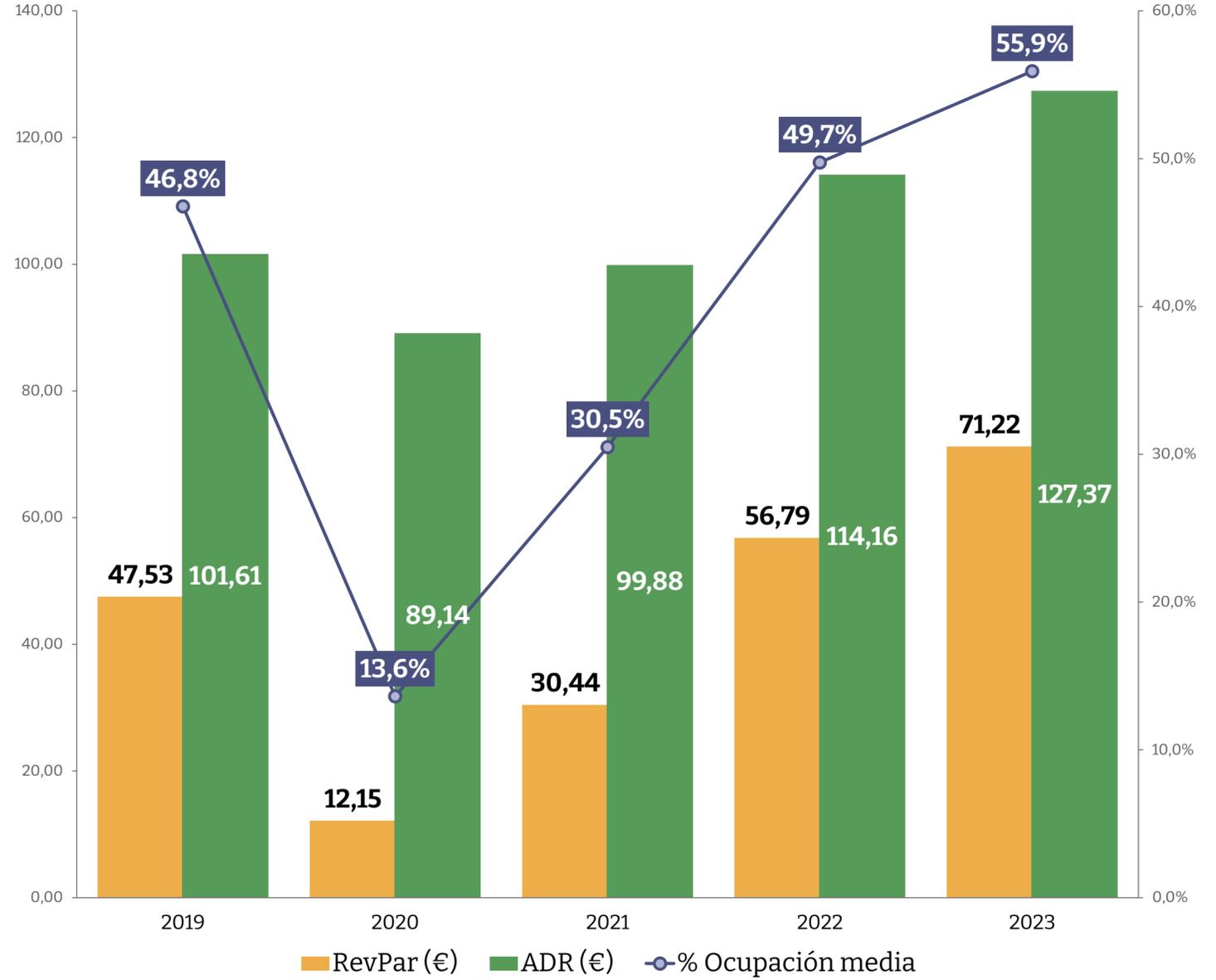
5.2 Área Turística

Evolution mensual de ingresos acumulados Area Turistica entre 2019 y 2023 (miles de euros)



Datos ingresos sólo alojamiento.

Evolution anual RevPar (€), ocupación (%) y ADR (€)



Datos ingresos sólo alojamiento.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.3 Área de Inversiones

Conjunto Cartera

Durante el ejercicio 2023 el Área de Inversiones de Libertas 7 se ha centrado en incrementar el importe de la inversión, principalmente en Bolsa, gestionar las participaciones directas e indirectas y racionalizar la deuda bancaria.

La rentabilidad del conjunto de la cartera de inversiones de Libertas 7 en 2023 fue del 10,6%, con un valor de mercado que alcanzaba los 57,4 millones de euros.

La inversión neta en el ejercicio, es decir las compras menos las ventas, se salda con un incremento de 1.735 mil euros a pesar de las importantes desinversiones realizadas en el último trimestre del ejercicio.

La evolución del valor de mercado de la cartera en los últimos cinco ejercicios presenta crecimiento, tanto de la cartera de Bolsa, como en el caso del Capital Privado que representan en conjunto un 85% del valor total de la Cartera de Inversiones.

Cartera de Bolsa

Durante el ejercicio 2023 se ha producido un incremento del peso relativo del sector lujo derivado de las compras de valores realizadas. Las correcciones experimentadas en algunos valores de esta cartera nos han permitido adquirir acciones a precios con un potencial de revalorización significativo, acumulando en el ejercicio un saldo neto comprador por valor de 2 millones de euros.

Por lo que respecta al sector financiero, el brillante comportamiento de la cartera de bancos en 2023 ha conllevado un ligero incremento de su peso sobre el total pese a las desinversiones netas realizadas. En cuanto al sector

de seguros, el buen comportamiento de los valores en nuestro porfolio y las compras realizadas han supuesto que esta cartera suponga un 15% del conjunto, porcentaje ligeramente inferior al cierre del pasado ejercicio.

El sector industria reduce su peso relativo por las desinversiones realizadas en algunos valores tras alcanzar nuestros precios objetivo, mientras que, por el contrario, la cartera de Consumo no Cíclico incrementa su peso relativo por las compras realizadas durante el ejercicio por valor de 1,4 millones de euros,

El resto de sectores no han experimentado variaciones significativas en sus pesos relativos en la cartera.

Durante el ejercicio 2023 se han incrementado las inversiones en los sectores de lujo principalmente, así como, consumo no cíclico, seguros, ecología, alimentación y salud, mientras que las desinversiones se han realizado en bancos, construcción y materiales, tecnología e industria. Esta operativa ha obedecido al distinto comportamiento bursátil de las empresas en dichos sectores y a la gestión activa realizada como consecuencia de la aplicación de nuestras valoraciones y precios de compra/venta previstos.

El volumen de compras, 11,1 millones de euros, ha resultado netamente superior al de las ventas, 9,5 millones de euros, mostrando la clara voluntad de incrementar el importe total invertido preparando la generación de futuros beneficios. Como es tradicional en la gestión, únicamente invertimos en compañías cuyos fundamentales estudiamos en profundidad y que nos dan oportunidad de entrada, al estar alcanzando, a nuestro juicio, unos niveles adecuados de valoración que nos proporcionan suficiente margen de seguridad para la obtención de plusvalías en un tiempo razonable. La gestión realizada ha tratado de aprovechar las eventuales correcciones producidas en el mercado para incrementar posiciones, y realizar ventas en los momentos de mayor complacencia. De este modo, la rotación de la cartera durante el ejercicio ha sido de un 55%.

Al cierre del ejercicio 2023, la cartera se encuentra diversificada en 58 valores. Las 10 principales posiciones representan un 43% del conjunto de la cartera de bolsa. Las inversiones se concentran en empresas mayoritariamente europeas, algunas de ellas españolas, y norteamericanas que desarrollan su negocio a nivel global y que nos permiten participar indirectamente en negocios que operan en zonas geográficas descorrelacionadas con nuestro entorno más próximo.

En el ejercicio 2023 la rentabilidad de la cartera de bolsa ha sido del 11,7%, sensiblemente inferior a la evolución del Ibex35 (22,7%) y ligeramente por debajo del EuroStoxx600 (12,7%). Dicha diferencia se explica principalmente por el castigo que ha sufrido en el segundo semestre del ejercicio el sector del lujo, ampliamente representado en nuestro porfolio. A dicha rentabilidad ha contribuido el incremento en los dividendos percibidos en el ejercicio por 1.241 mil euros.

Cartera de Otras Inversiones Cotizadas

El conjunto de otras inversiones en compañías cotizadas representa un 10% del total del valor de mercado de la cartera. A 31 de diciembre de 2023 estaba compuesta principalmente por la participación del 10,3% en Adolfo Domínguez. La revalorización bursátil de la participación en dicha compañía en 2023 ha sido del 24,1%.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.3 Área de Inversiones

Cartera de Capital Privado

La cartera de Capital Privado (Private Equity) constituye un 14% de la cartera total de Libertas 7. Durante el ejercicio 2023, Libertas 7 ha atendido compromisos de inversión en fondos de inversión de capital riesgo por importe de 168 mil euros y obtenidos retornos por 33 mil euros al haberse retrasado al primer trimestre de 2024 la venta de dos participadas prevista para 2023. Se trata de fondos de inversión generalistas que tienen como objetivo la compra de participaciones en empresas españolas de tamaño medio en sectores industriales o de servicios y cuya rentabilidad se materializa en el largo plazo.

Adicionalmente, a través de la filial Amaltheia Nature, vehículo inversor especializado en capital privado del Grupo Libertas 7, mantenemos participaciones significativas en:

- ▶ Vía Nature Juices & Beverages: compañía especializada en la creación y distribución de zumos, licuados y guisos refrigerados, innovadores y saludables.
- ▶ Biorizon Biotech: empresa líder en el desarrollo y producción de biofertilizantes basados en el desarrollo de microalgas, a través de la sociedad asociada Moira Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.

La cartera de Capital Privado está formada por inversiones con un ciclo de maduración largo. La positiva evolución de dichas inversiones durante 2023 ha permitido incrementar el valor de la cartera, lo que previsiblemente permitirá la afloración de resultados en un futuro cercano.

Resultados del Área de Inversiones

Los ingresos del ejercicio 2023 del Área de Inversiones ascendieron a **2,56 millones de euros**, un **56%** más que los 1,64 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2022.

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados

	2023	2022	% Var.
Ingresos netos de la actividad financiera	2.560	1.640	56,10%
Resultado sociedades valoradas por método de la Participación	3	(55)	(105,45%)
Otros ingresos de explotación	1	14	(92,86%)
Gastos de explotación	(1.026)	(985)	4,16%
EBITDA	1.538	614	150,49%
Amortizaciones	(4)	(3)	33,33%
Deterioro y resultados ventas de inmovilizado	269	(102)	(363,73%)
Resultado de explotación	1.803	509	254,22%
Resultado de explotación ajustado ¹	1.800	564	219,15%
Gasto financiero	(818)	(308)	165,58%
Ingreso financiero	78	13	500,00%
Diferencias de cambio	102	31	229,03%
Resultado antes de impuestos	1.165	245	375,51%

¹ Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.3 Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

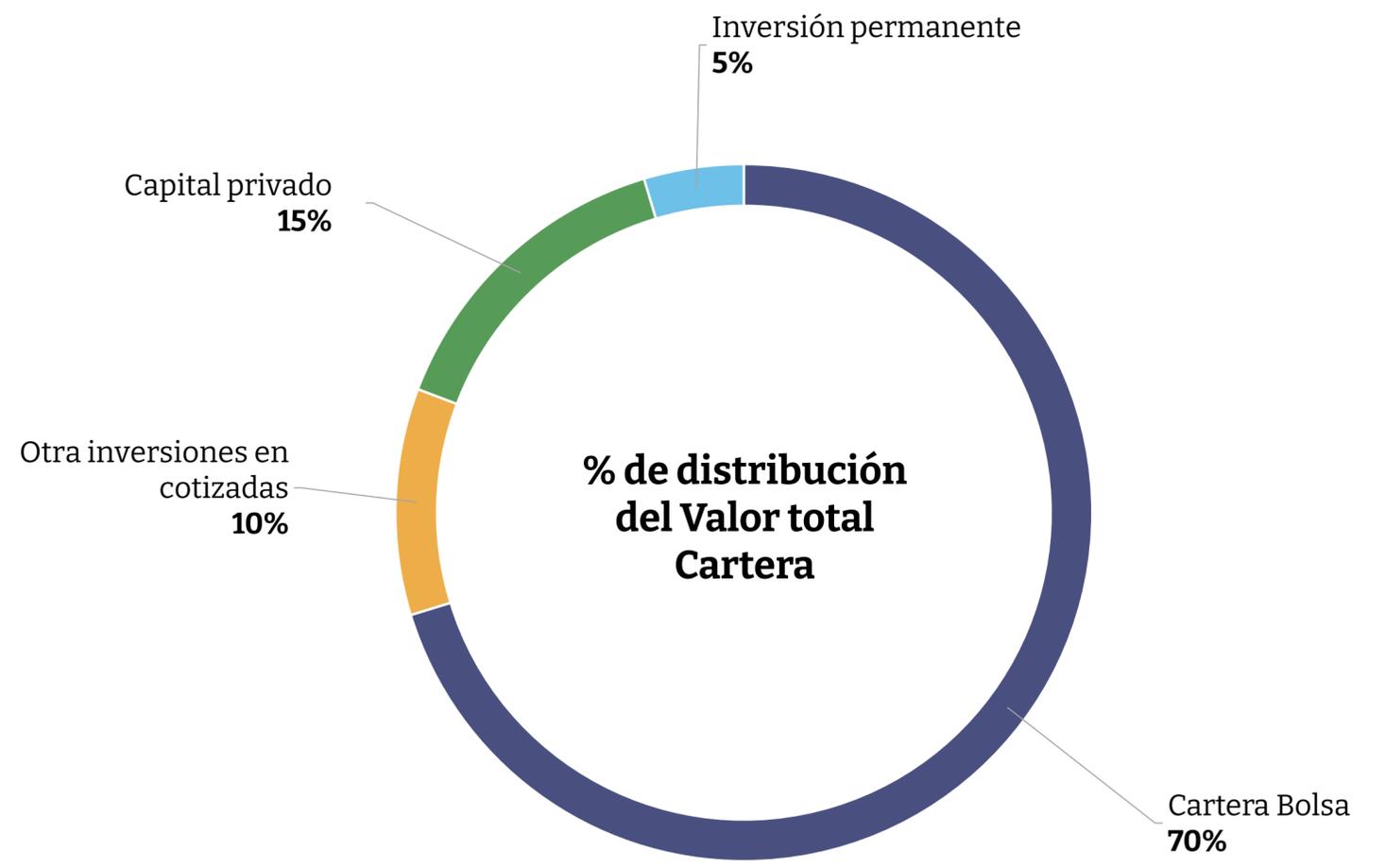
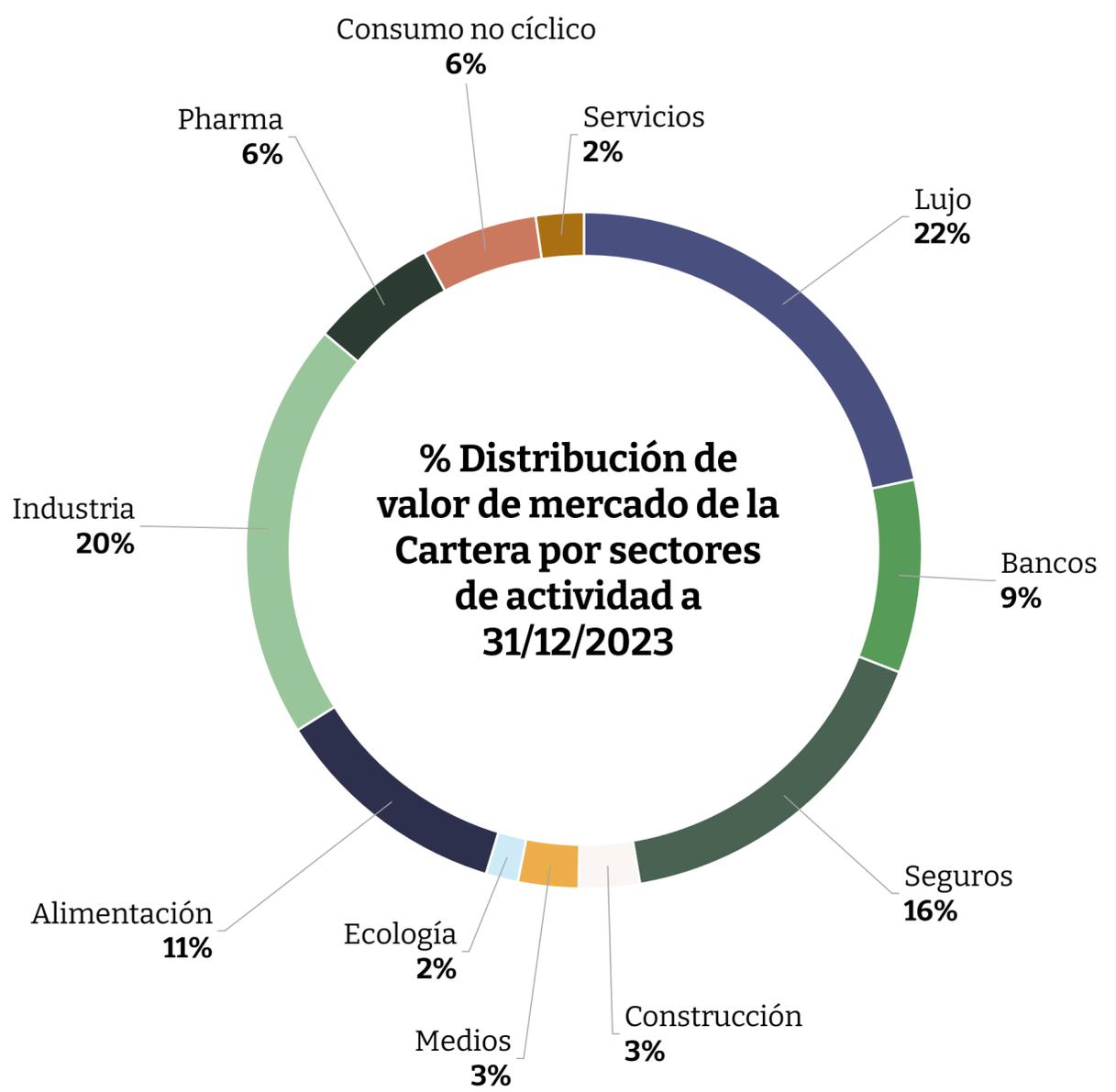
Evolución del Valor de la Cartera: Desglose y rentabilidad	31/12/2022	31/12/2023	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos/retornos	Rentabilidad
Cartera Bolsa	34.619	40.317	11.107	9.524	5.698	1.241	11,71%
Otra inversiones en cotizadas	5.120	6.031	0	16	911	0	18,11%
Capital privado	8.003	8.386	168	0	383	33	3,04%
Inversión permanente	2.653	2.653	0	0	0	0	0,00%
Total cartera	50.395	57.387	11.275	9.540	6.992	1.274	10,59%
Liquidez	7.504	3.112					
Total cartera + Liquidez	57.899	60.499					

Cifras expresadas en miles de euros

Desglose de ingresos	2020	2021	2022	2023
Plusvalías reportadas	687	686	423	1.335
Dividendos	821	1.017	1.217	1.222
Intereses Empresas Grupo y Asociadas	8	3	0	3
Total reportado	1.516	1.706	1.640	2.560

5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

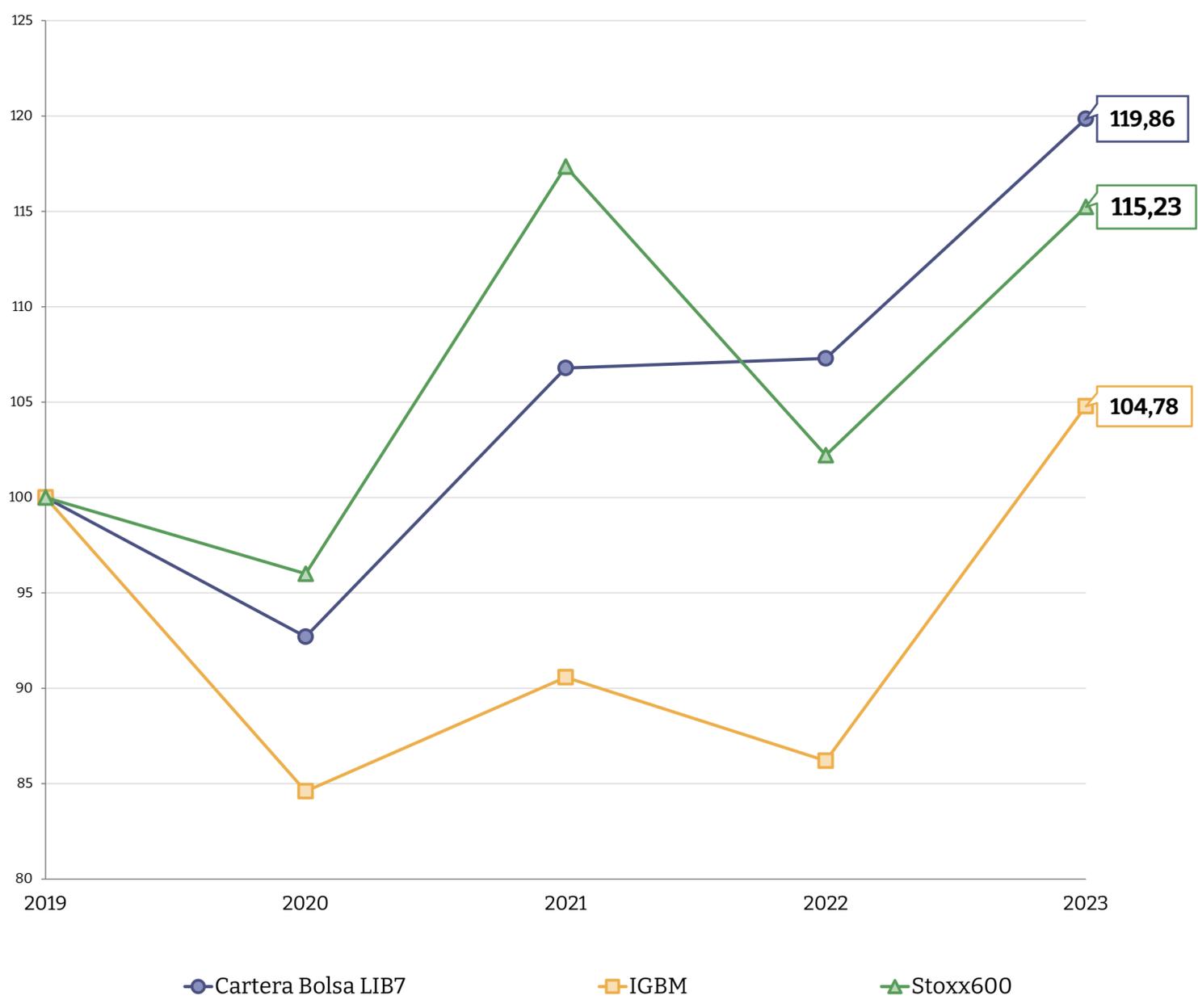
5.3 Área de Inversiones



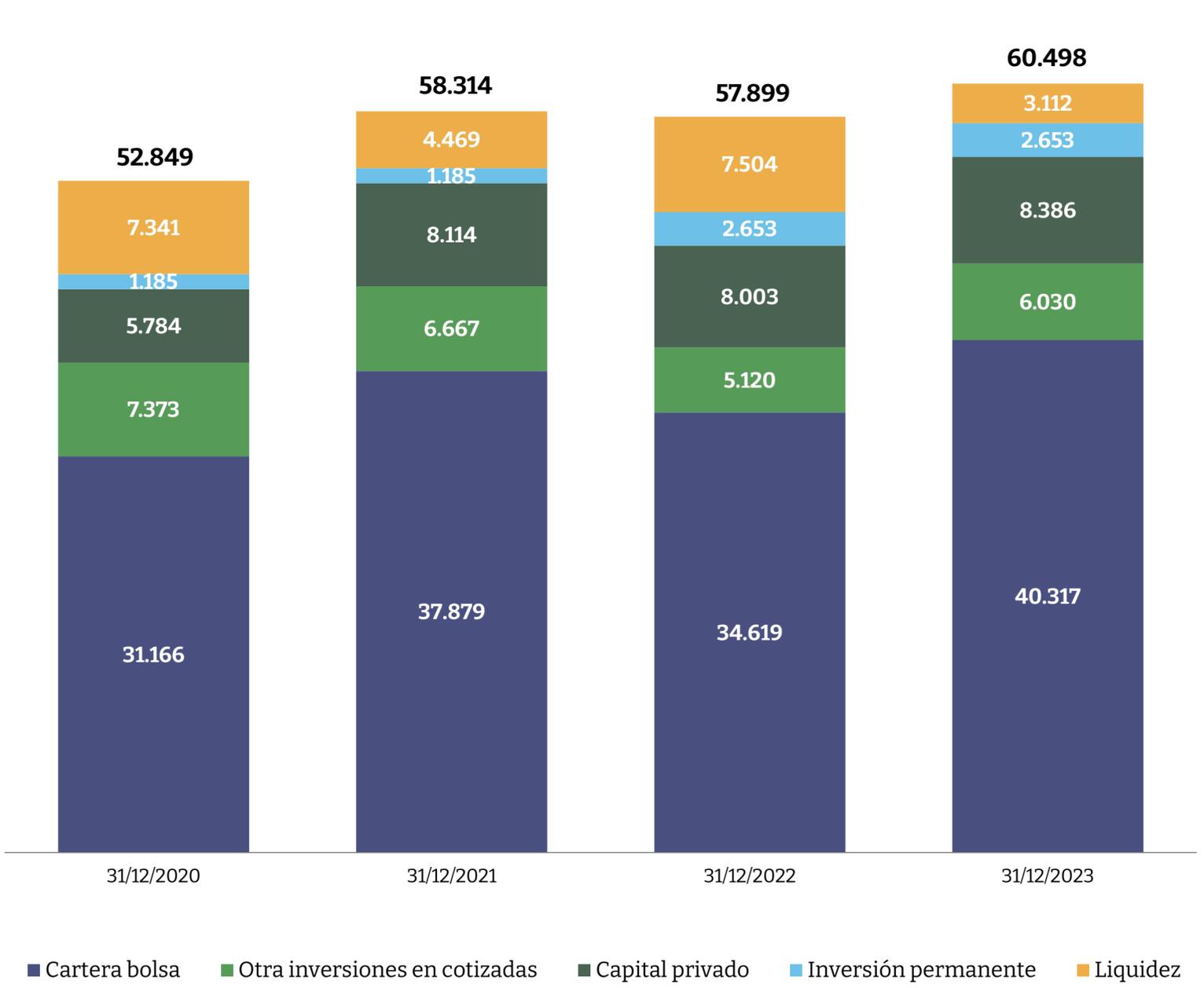
5. Evolución y resultados de los negocios en 2023

5.3 Área de Inversiones

Rentabilidad comparada Libertas 7 vs Índices



Evolución anual de la estructura de cartera, 2020-2023 (miles de euros)





6 | Resultados consolidados en 2023



▶ **PORT SAPLAYA**
Alboraya

6. Resultados consolidados en 2023

6.1 Resultados económico-financieros

A 31 de diciembre de 2023, en base consolidada, la cifra de negocios ha alcanzado los 13,4 millones de euros, un 16% superior a la del ejercicio anterior.

Al cierre de 2023, los ingresos por actividad inmobiliaria supusieron el 57% de la cifra de negocios, el 19% es atribuible al Área de Inversiones y el restante 24% al sector turístico. En 2023, el Área de Inversiones fue el mayor contribuidor al crecimiento de ingresos del Grupo Libertas 7 con un +48,8% de aportación.

Por su parte, el total de gastos del Grupo ha crecido un 11%, entre 2022 y 2023 debido principalmente a que el incremento de facturación turística conlleva los correspondientes gastos variables asociados al servicio.

Así, el Ebitda resultante de 2023 se sitúa en 3.111 mil euros, superando ampliamente, un 49%, el obtenido en 2022 de 2.134 mil euros. El crecimiento de dicha rubrica se apoya en el incremento de la cifra de negocios y una mayor eficiencia en gastos.

Los movimientos de la cuenta deterioros/revalorizaciones y enajenación del inmovilizado en las cuentas de resultados del

ejercicio 2023 arroja una revalorización total de 1,581 millones de euros.

Las revalorizaciones del Área Inmobiliaria derivan del incremento de valor los de inmuebles dedicados a arrendamiento de oficinas y locales. En el Área Turística, la revalorización es debida al incremento de valor de los edificios de Port Saplaya. En cuanto al Área de Inversiones, provienen en su mayor parte de diferencias de valor por operaciones de trading abiertas.

Finalmente, el resultado financiero se incrementa un 97% respecto del ejercicio 2022 ya que, si bien el endeudamiento total se reduce, las alzas de tipos de interés afectan significativamente al resultado del ejercicio.

El ejercicio 2023 se salda con un beneficio neto de 2.307 mil euros, es decir con un incremento del 54,1% respecto del ejercicio 2022.

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución anual de cifra neta de negocios por área de actividad	2019	2020	2021	2022	2023
Importe neto de la cifra de negocios	5.481	3.798	16.816	11.513	13.399
Área Inmobiliaria	1.893	1.687	13.777	7.346	7.679
Área Turística	2.205	595	1.332	2.527	3.160
Área de Inversiones	1.383	1.516	1.707	1.640	2.560

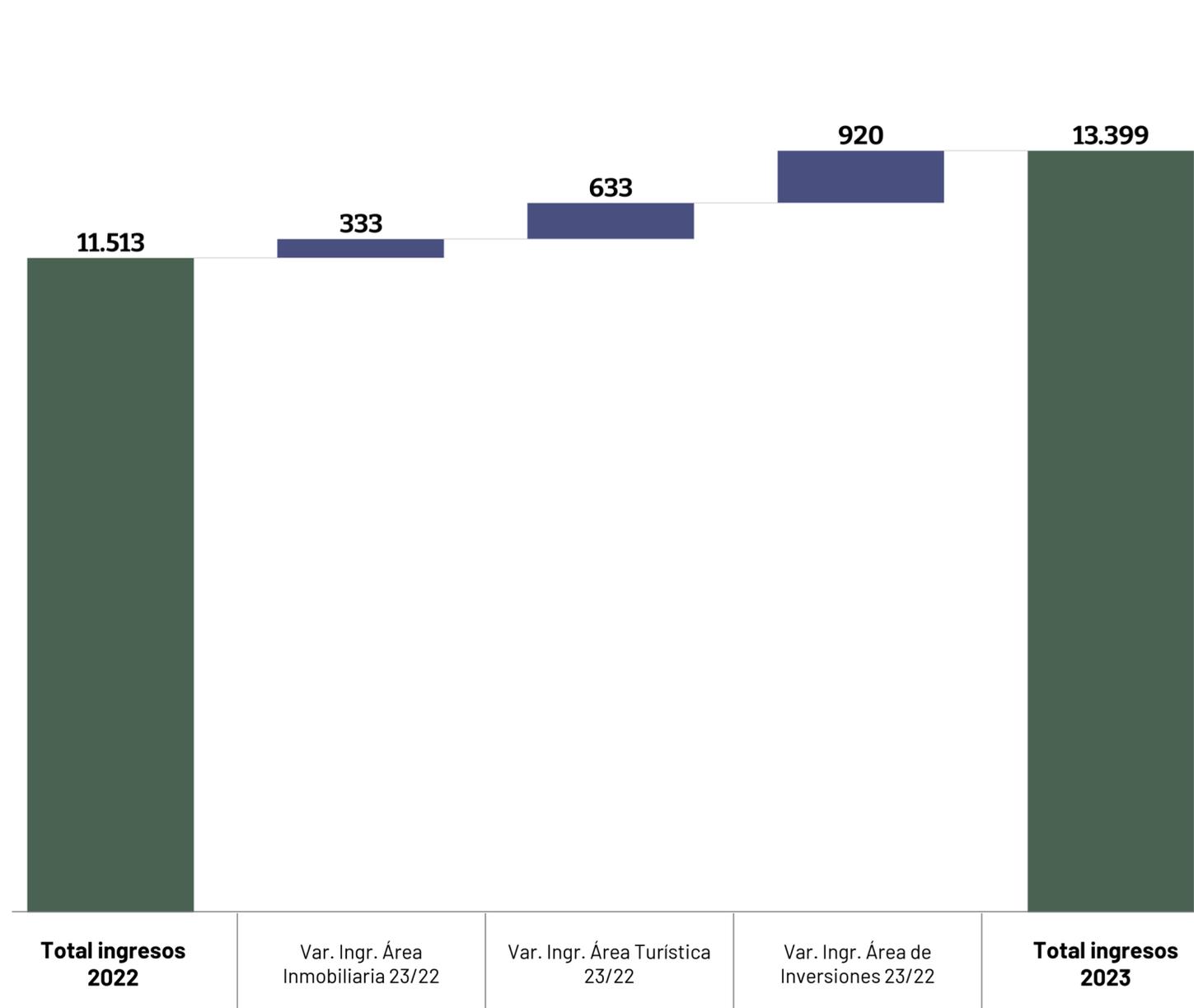
Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados consolidados	2023	2022	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	13.399	11.513	16,4%
Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	3	(55)	(105,5%)
Otros ingresos de explotación	91	126	(27,8%)
Variación de existencias	(2.194)	(800)	174,3%
Aprovisionamientos	(3.591)	(4.746)	(24,3%)
Gastos de personal	(2.358)	(2.233)	5,6%
Otros gastos de explotación	(2.209)	(1.885)	17,2%
Resultados por enajenación de inmovilizado	(30)	214	(114,0%)
Amortización del inmovilizado	(300)	(280)	7,1%
Deterioros y provisiones	1.612	911	76,9%
Variaciones del valor razonable de inversiones inmobiliarias	1.348	884	52,5%
Otros deterioros y provisiones	264	27	877,8%
Resultado de Explotación (EBIT)	4.423	2.765	60,0%
Ingresos Financieros	78	15	420,0%
Gastos financieros	(1.377)	(654)	110,6%
Otros ingresos y gastos financieros	102	31	229,0%
Resultado financiero	(1.197)	(608)	96,9%
Resultado antes de impuestos	3.226	2.157	49,6%
Impuesto sobre beneficios	(919)	(660)	39,2%
Resultado neto	2.307	1.497	54,1%
EBITDA	3.111	2.134	45,8%

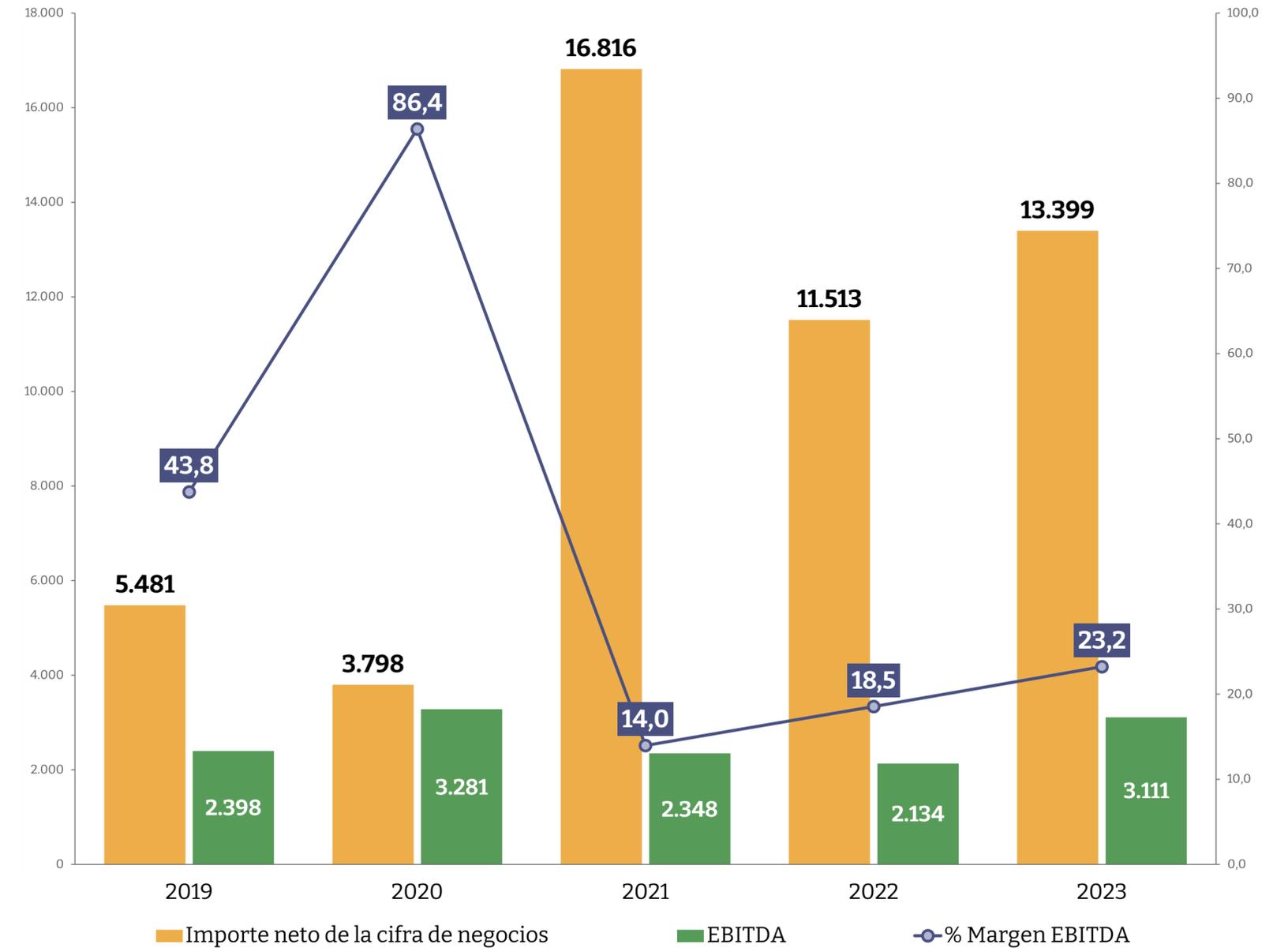
6. Resultados consolidados en 2023

6.1 Resultados económico-financieros

Evolución anual de la cifra neta de negocios por área de actividad (miles de euros)

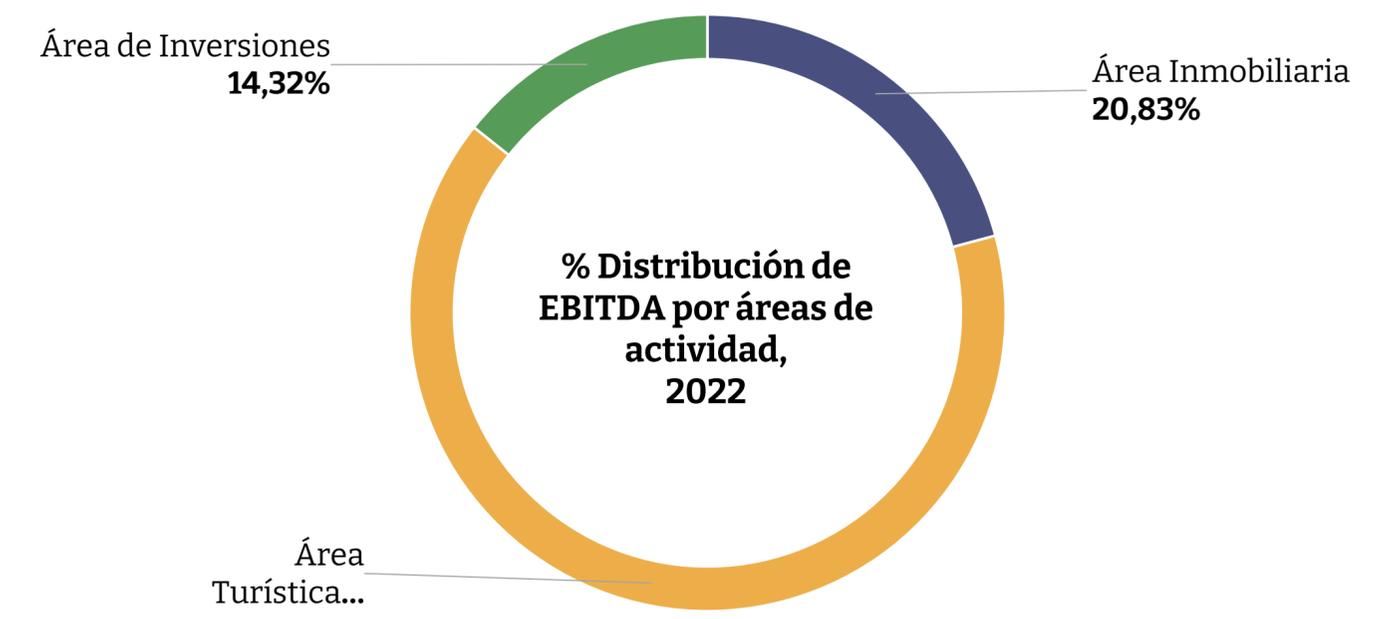
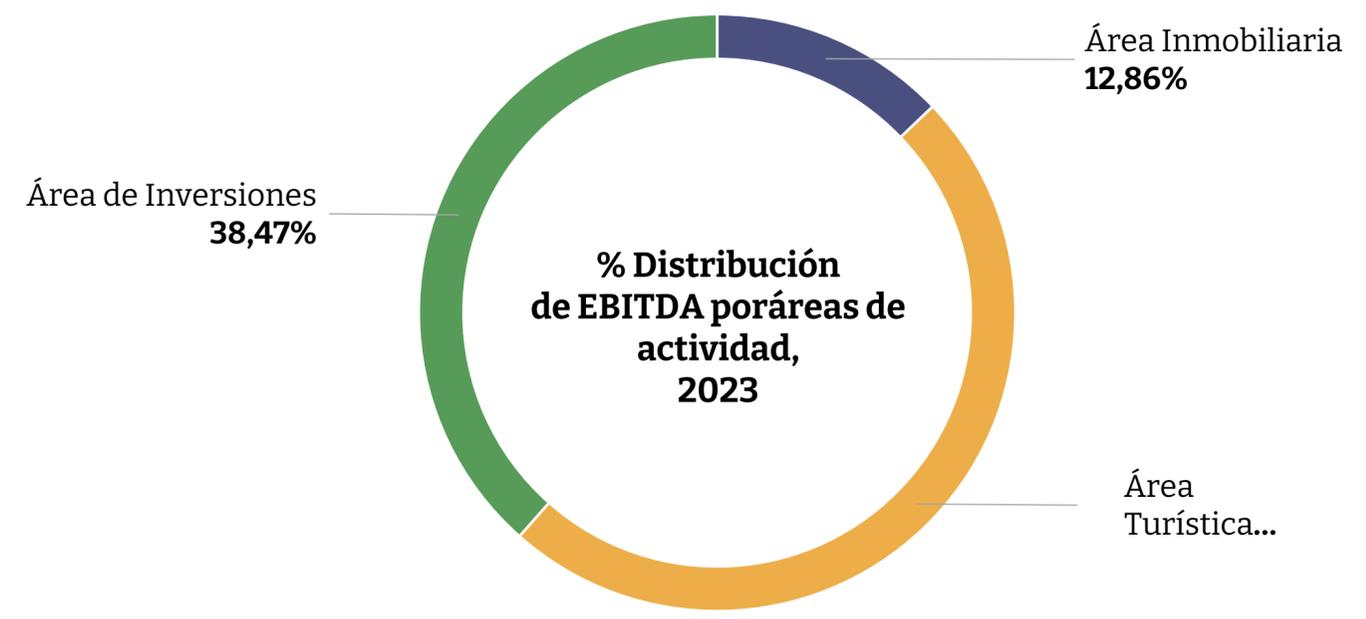
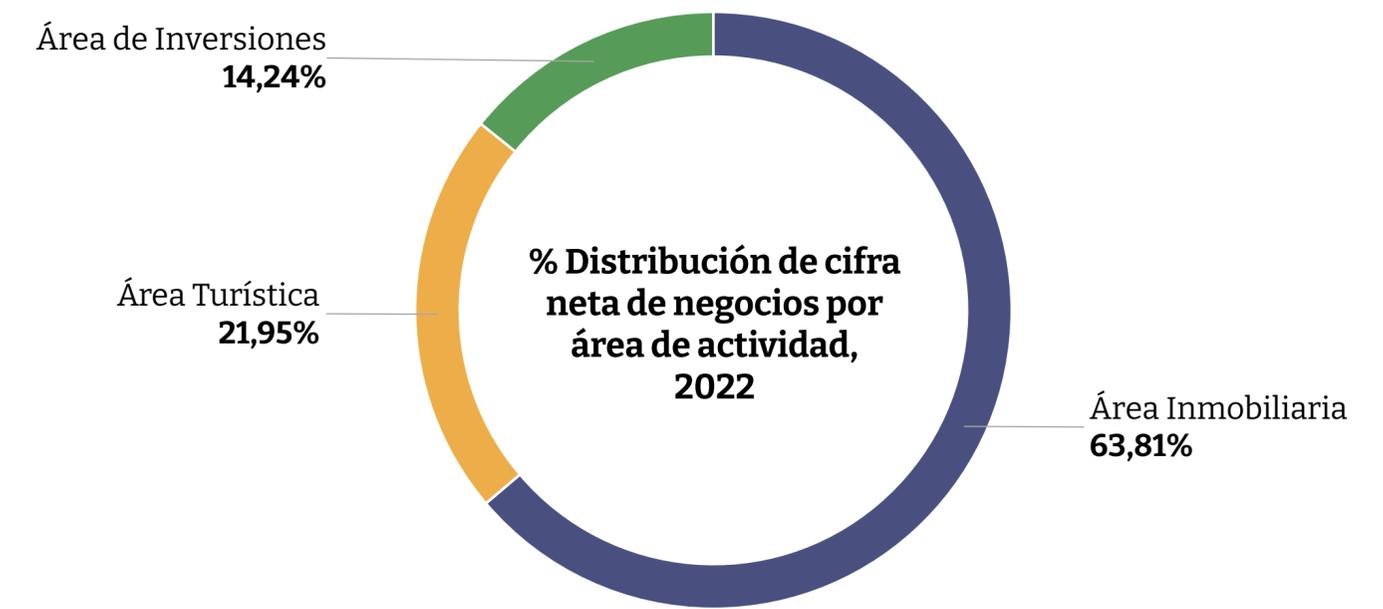
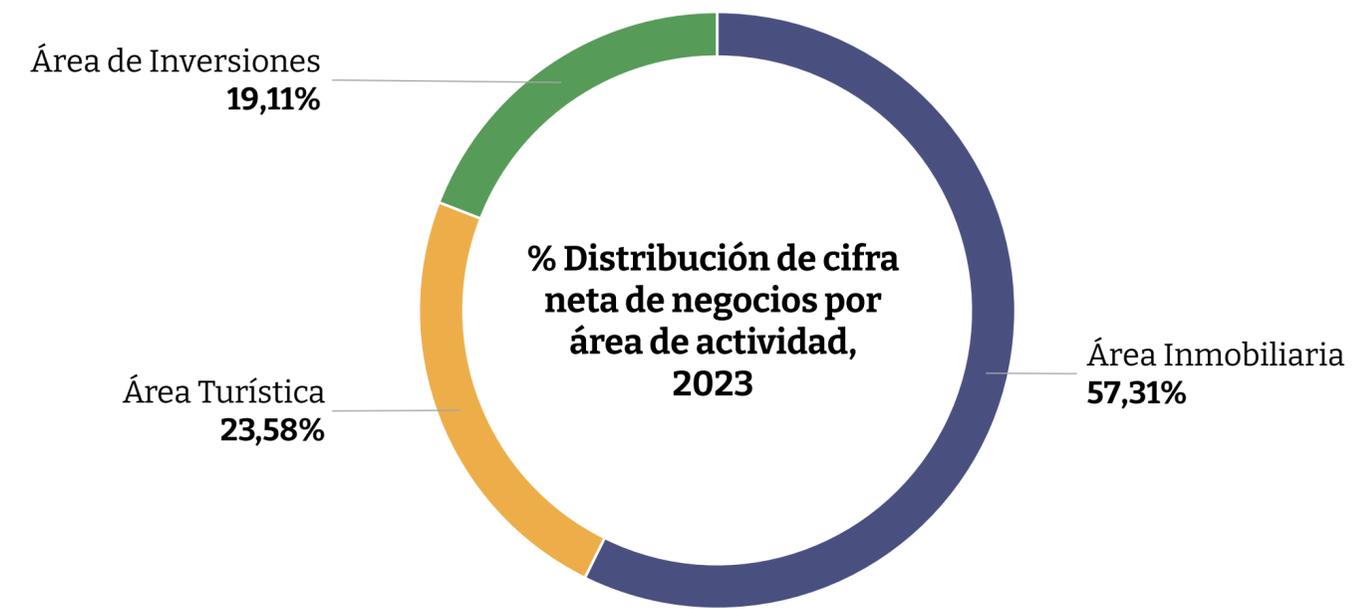


Evolución Ingresos vs EBITDA (miles de euros) y margen EBITDA (%), 2019-2023



6. Resultados consolidados en 2023

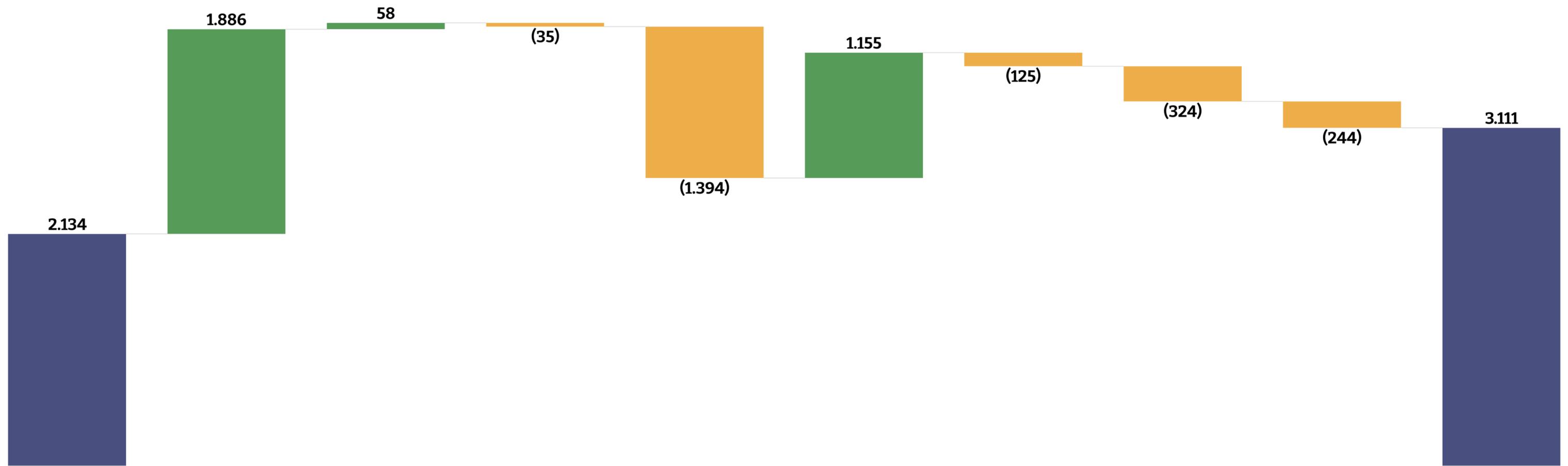
6.1 Resultados económico-financieros



6. Resultados consolidados en 2023

6.1 Resultados económico-financieros

Evolución EBITDA (miles de euros), 2022-2023



EBITDA 2022	Var. Importe neto de la cifra de negocios	Var. Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	Var. Otros ingresos de explotación	Var. Variación de existencias	Var. Aprovisionamientos	Var. Gastos de personal	Var. Otros gastos de explotación	Var. Resultados por enajenación de inmovilizado	EBITDA 2023
--------------------	---	---	------------------------------------	-------------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------------------	---	--------------------

6. Resultados consolidados en 2023

6.2 Gestión del balance y financiación

Prácticamente todas las rúbricas del activo han sufrido una importante variación en los últimos cinco años, siendo las más significativas las siguientes:

Las inversiones inmobiliarias recogen el coste de los activos que el Grupo explota en arrendamiento. Las variaciones del ejercicio provienen de la revalorización de los inmuebles en explotación en el Área Turística y en Arrendamientos. En cuanto a las existencias, concentran el stock de promoción inmobiliario. El decremento del último ejercicio responde a la escrituración de la promoción Crisálida.

En cuanto a los activos financieros, las inversiones en Asociadas permanecen estables. Las Inversiones financieras a corto plazo se muestran a valor de mercado, a 31 de diciembre de cada ejercicio.

El epígrafe Activos por impuestos diferidos recoge la activación de los créditos fiscales generados en ejercicios anteriores por deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar en ejercicios futuros.

En cuanto al pasivo, los principales epígrafes se refieren a deuda con entidades de crédito y pasivos por impuesto diferido.

La deuda bancaria se ha reducido en 2023 por la entrega de viviendas en cuyas hipotecas se subrogaron los clientes.

Los pasivos por impuestos diferidos muestran la cuota del Impuesto sobre Sociedades al que la Compañía debería hacer frente en caso de liquidar a valor de mercado sus inversiones inmobiliarias y financieras.

Por lo que respecta al Patrimonio Neto Consolidado, se sitúa al cierre de 2023 en 95,5 millones de euros, mejorando en un 3,5% el registrado a 31 de diciembre de 2022.

En cuanto a la relación entre el Patrimonio Neto y el Activo Consolidado, un año más, Libertás 7 incrementa la ratio de capitalización, deduciéndose de la misma, su alta solidez financiera, que pasa de un 62% en 2022 a un 64% a finales de 2023.

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se ha reducido en un 12% entre los cierres de 2022 y 2023. La posición financiera neta mejora un 8% en el citado periodo.

Así, la deuda financiera neta a cierre de ejercicio se sitúa en 30,4 millones de euros con una relación respecto al total de activo del 20,5%, lo que supone dos puntos menos que el año anterior. Asimismo, la Compañía reduce significativamente el peso de su Deuda Financiera Neta sobre EBITDA que pasa de 15,5 a 9,8 veces. Para la lectura correcta de dicho ratio, conviene considerar que

- ▶ La actividad del área de inversiones es de naturaleza patrimonial y por tanto no es generadora como tal de ingresos ni ebitda más allá de los ingresos obtenidos por dividendos y por operativa de bolsa a corto plazo.
- ▶ Los ingresos y ebitda del área de promoción vienen fuertemente determinados por el calendario de entregas de promociones, lo que puede provocar grandes variaciones en la cifra de ingresos del grupo de un ejercicio para otro.
- ▶ Derivado de lo anterior, la cifra de negocios y ebitda por sí solas no reflejan plenamente la actividad y evolución del negocio del grupo.

Atendiendo a la fecha de vencimiento de la deuda, al cierre del ejercicio 2023, el 83% de la misma tenía un vencimiento superior a un año.

Cifras expresadas en miles de euros

Balance de situación consolidado

	31/12/2023	31/12/2022	% Var.
Activo no corriente	81.434	81.197	0,29%
Fondo de Comercio	595	595	n.s.
Otro Inmovilizado intangible	1.470	1.697	32,03%
Inmovilizado material	507	384	2,87%
Inversiones inmobiliarias	38.139	37.076	n.s.
Inversiones valoradas método de participación	4.125	4.125	1,05%
Inversiones financieras a largo plazo	1.441	1.426	(2,05%)
Activos por impuestos diferidos	35.157	35.894	(2,05%)
Activo corriente	66.789	66.792	n.s.
Existencias	11.277	13.749	(17,98%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.331	1.014	31,26%
Inversiones financieras a corto plazo	50.278	46.268	8,67%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.903	5.761	(32,25%)
Total activo	148.223	147.989	0,16%
Patrimonio neto total	95.547	92.342	3,47%
Pasivo no corriente	43.420	35.217	23,29%
Provisiones a largo plazo	56	56	n.s.
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	27.274	19.887	37,14%
Otros pasivos financieros a largo plazo	1.404	1.602	(12,36%)
Pasivos por impuesto diferido	14.686	13.672	7,42%
Pasivo corriente	9.256	20.430	(54,69%)
Provisiones a corto plazo	30	45	(33,33%)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	5.680	17.396	(67,35%)
Otros pasivos financieros a corto plazo	237	216	9,72%
Acreedores comerciales	3.309	2.773	19,33%
Total pasivo	148.223	147.989	0,16%

6. Resultados consolidados en 2023

6.2 Gestión del balance y financiación

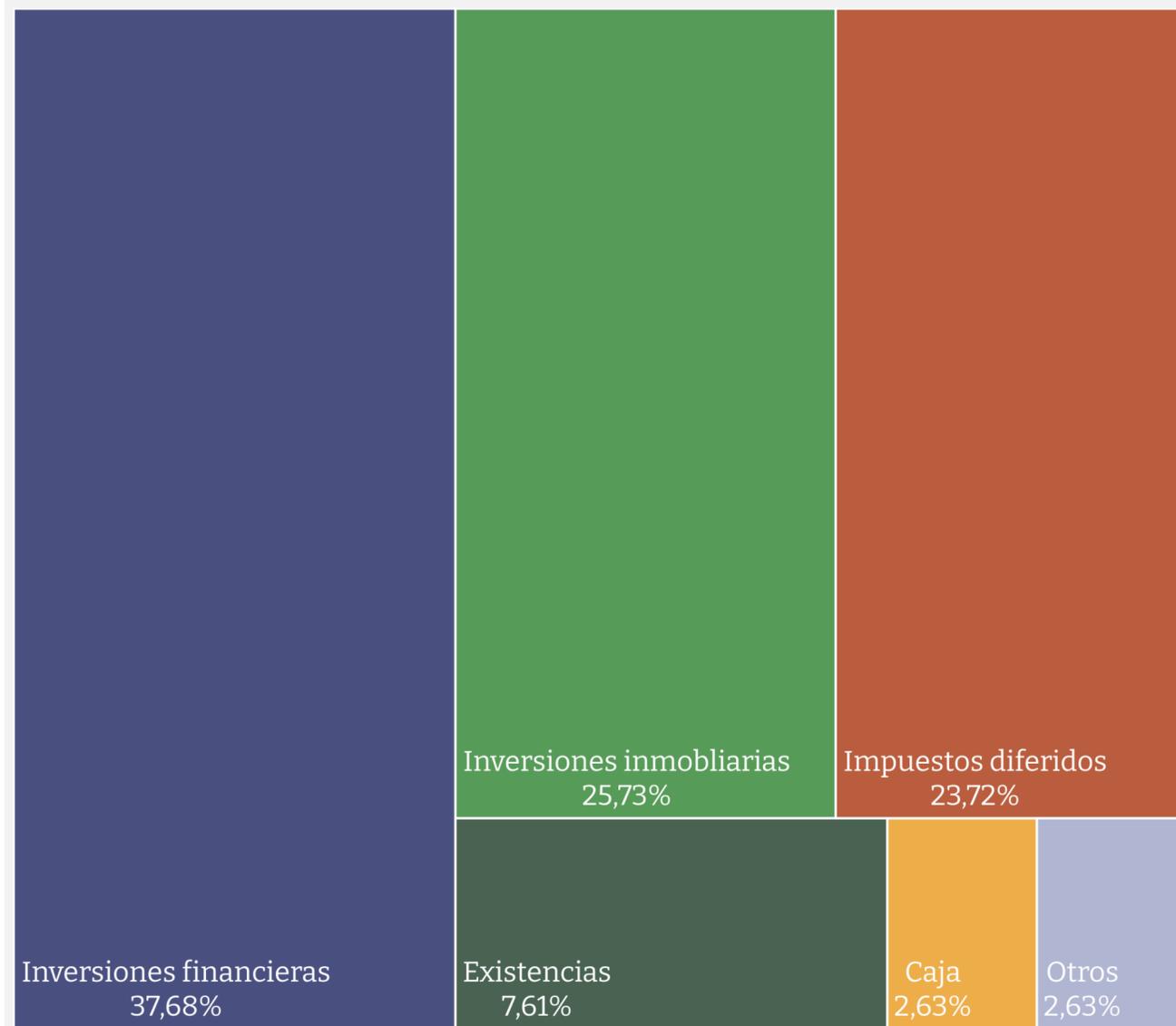
Cifras expresadas en miles de euros

Medidas alternativas de rendimiento	2019	2020	2021	2022	2023
Importe neto de la cifra de negocios	5.481	3.798	16.816	11.513	13.399
EBITDA	2.398	3.281	2.348	2.134	3.111
EBIT	2.083	3.009	2.063	2.765	4.423
% Margen EBITDA	43,75	86,39	13,96	18,54	23,22
% Margen EBIT	38,00	79,23	12,27	24,02	33,01
Deuda financiera bruta total	42.649	46.248	41.967	38.885	34.358
Caja y equivalentes	9.507	10.095	7.515	5.761	3.903
Deuda financiera neta	33.142	36.153	34.452	33.124	30.455
Deuda financiera neta / EBITDA	13,82	11,02	14,67	15,52	9,79
Recursos Propios	96.095	87.868	91.538	92.342	95.547
Deuda financiera neta / Recursos propios	34%	41%	38%	36%	32%
Total Activo	156.207	153.058	152.206	147.989	148.223
Recursos propios / Total activo	62%	57%	60%	62%	64%
Deuda financiera neta / Total activo	21%	24%	23%	22%	21%

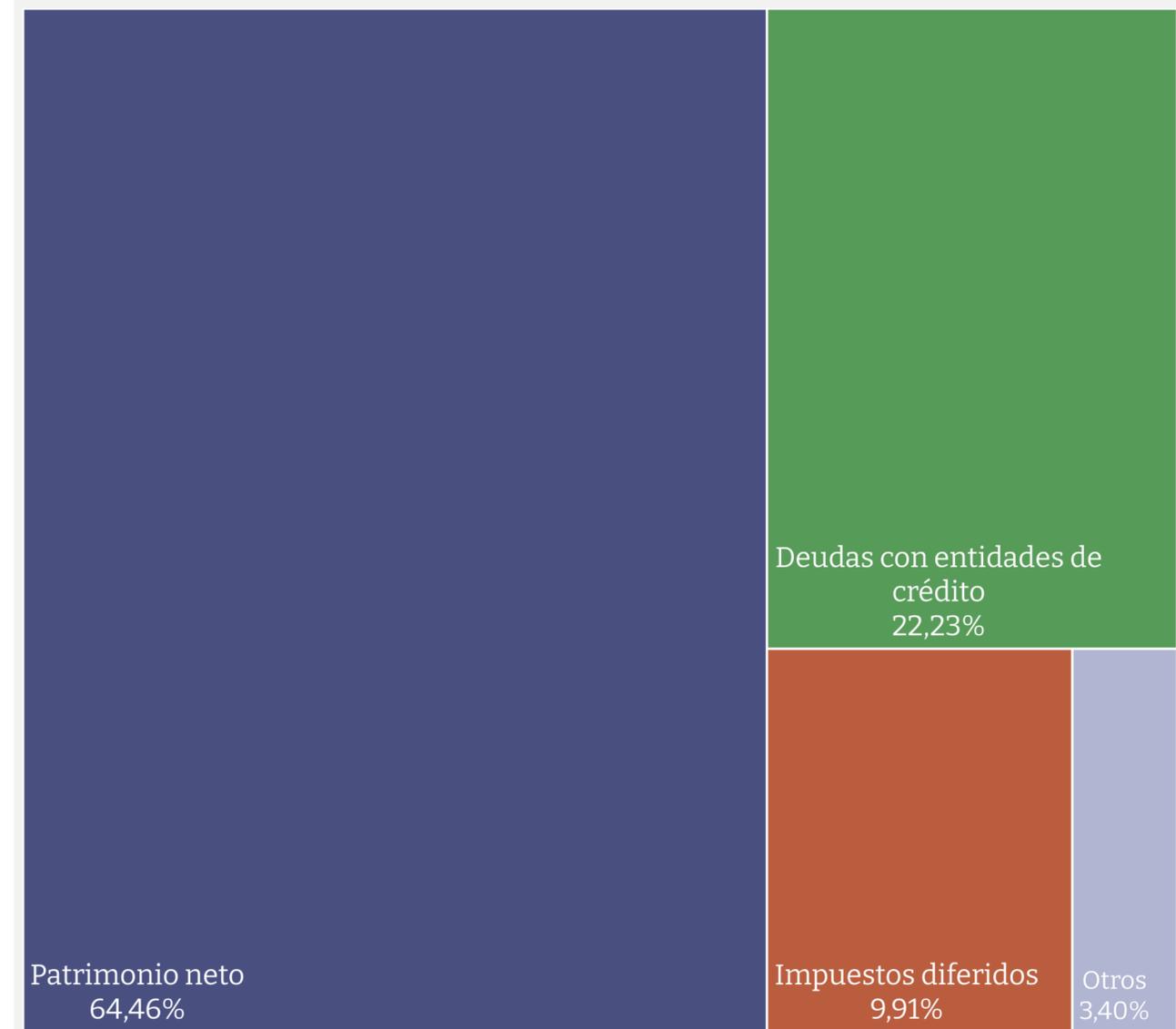
6. Resultados consolidados en 2023

6.2 Gestión del balance y financiación

Estructura porcentual del Activo

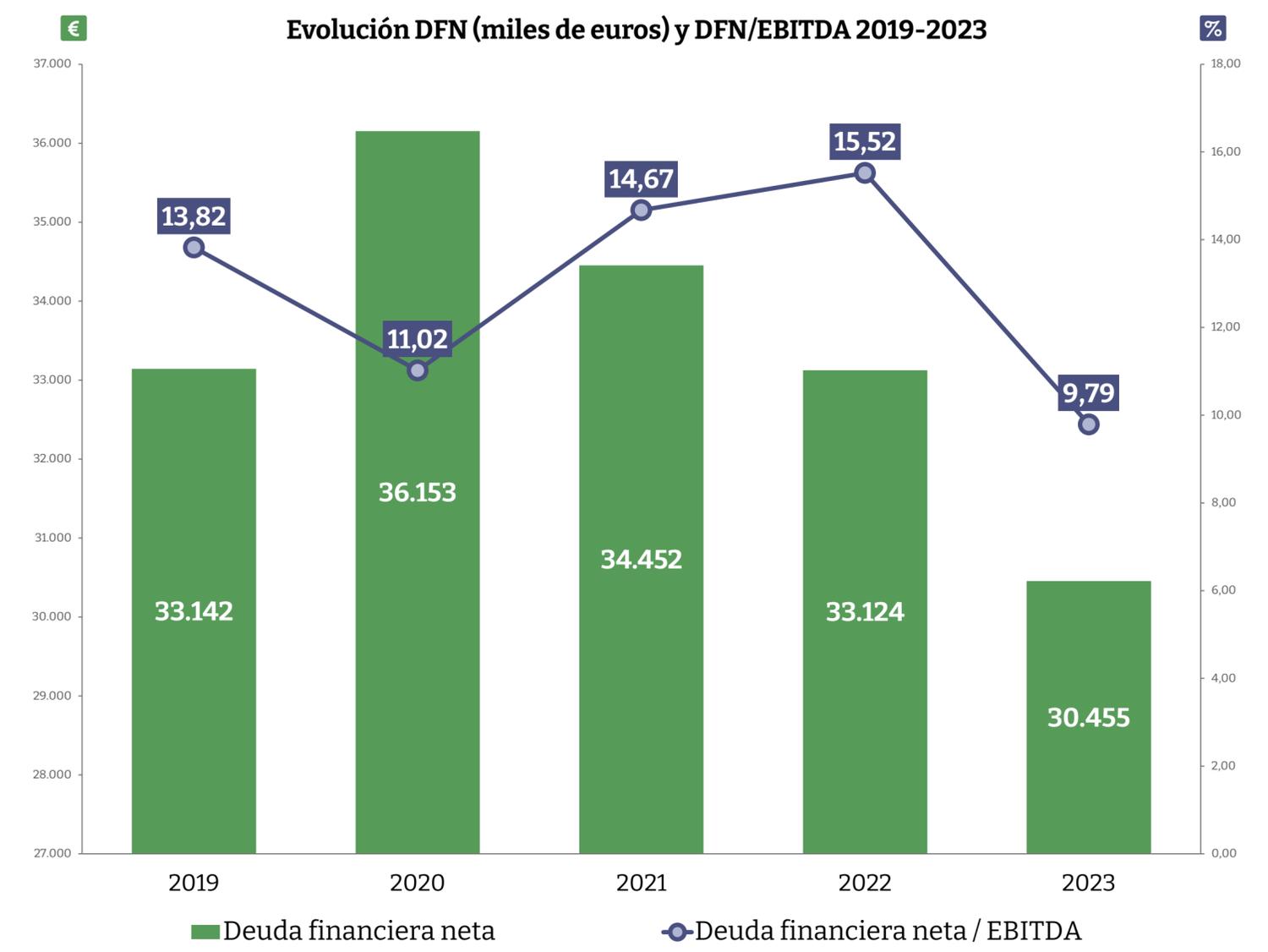
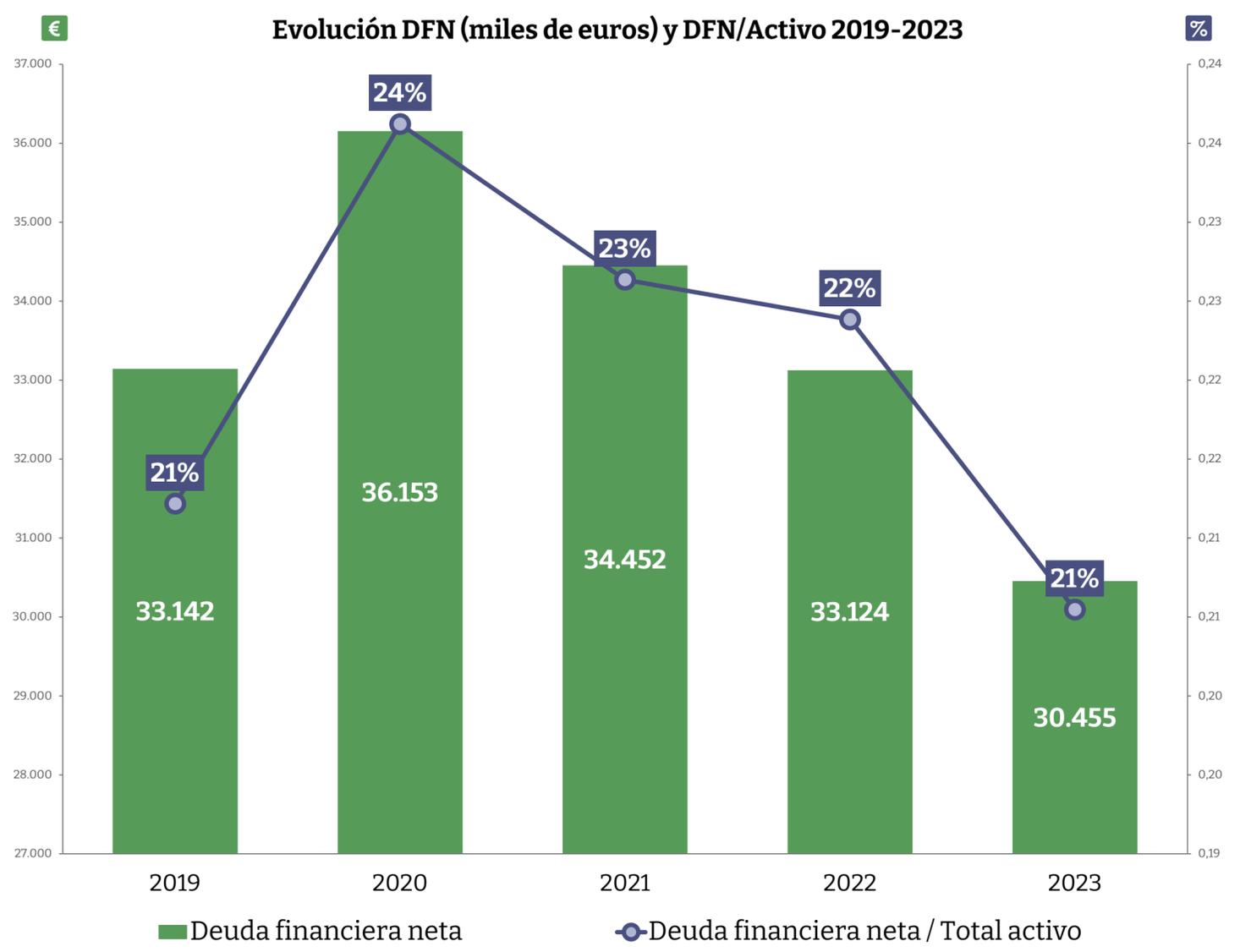


Estructura porcentual del Pasivo



6. Resultados consolidados en 2023

6.2 Gestión del balance y financiación



6. Resultados consolidados en 2023

6.3 Generación de cash flow

La liquidez generada con la venta de inversiones inmobiliarias se ha dedicado a la cancelación de la deuda asociada, así como a la renovación del resto de edificios dedicados al arrendamiento y a hacer frente a los pagos corrientes del área de promoción por la construcción y lanzamientos comerciales de nuevas promociones.

Por otra parte, durante el ejercicio se han pagado dividendos a los accionistas de la Sociedad Dominante por un importe de 0,7 millones de euros.

En cuanto al fondo de maniobra del Grupo, calculado como el activo corriente menos el pasivo corriente, resulta positivo en todos los ejercicios estudiados, incluso si se eliminara del importe del activo corriente el saldo de las existencias pendientes de venta.

Adicionalmente, debe señalarse que la deuda a corto plazo incluye la totalidad del importe correspondiente a préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes inmobiliarios. Dicha deuda supone un 14% del endeudamiento total.

Con respecto a lo establecido en la legislación sobre el periodo de pago a proveedores, la política de pagos general de Grupo Libertas 7 cumple con la normativa de morosidad. La Compañía ha implementado medidas dirigidas a acortar los periodos de proceso de recepción, comprobación, aceptación, y contabilización de las facturas mediante la potenciación del uso de medios electrónicos y tecnológicos, así como en la mejora del procedimiento de resolución de incidencias en dichos procesos.

Las inversiones del Grupo Libertas 7 se financian mediante la reinversión del resultado de las operaciones y con pólizas bancarias, en la mayoría de los casos, garantizadas con pignoración o hipoteca de activos.

Cifras expresadas en miles de euros

Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2023	2022	% Var.
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	3.226	2.157	49,56%
Ajustes del resultado consolidado	1.062	362	193,37%
Amortización del Inmovilizado	300	280	7,14
Variación de provisiones	0	(158)	n.s.
Participación en asociadas	(3)	55	c.s.
Gastos por intereses	1.377	654	110,55
Diferencias de cambio	(102)	(31)	n.s.
Ingresos por intereses y dividendos	(81)	(15)	n.s.
Resultado de venta de activos no corrientes	0	(199)	n.s.
Variaciones valor razonable inversiones inmobiliarias	(1.348)	(884)	52,49
Cambios en el capital corriente	(1.053)	(4.093)	(74,27%)
Incremento/disminución de Existencias	2.472	204	n.s.
Incremento/disminución de otros activos y pasivos corrientes	(4.011)	(1.113)	n.s.
Incremento/disminución en deudores y otras cuentas a cobrar	(979)	(1.683)	(41,83)
Incremento/disminución en acreedores y otras cuentas a pagar	559	(1.762)	c.s.
Otros activos y pasivos no corrientes	1.825	921	n.s.
Otros flujos de efectivo de las actividades de explot. Consolidados	(683)	258	n.s.
Pagos por intereses y dividendos	(1.986)	(1.263)	57,24
Cobros por intereses y dividendos	1.303	1.232	5,76
Cobros (pagos) por impuesto de sociedades	0	289	n.s.
Total Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.552	(1.316)	n.s.

Cifras expresadas en miles de euros

Flujos de efectivo de las actividades de inversión	2023	2022	% Var.
Pagos por inversiones	(243)	(236)	2,97%
Activos materiales	(197)	(111)	77,48
Inversiones inmobiliarias	(29)	(102)	(71,57)
Activos intangibles	(2)	(23)	(91,30)
Otros activos financieros	(15)	0	n.s.
Cobros por desinversiones	3	2.276	(99,87%)
Inversiones inmobiliarias	0	2.246	n.s.
Otros activos financieros	3	30	(90,00)
Total Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(240)	2.040	c.s.

Cifras expresadas en miles de euros

Flujos de efectivo de las actividades de financiación	2023	2022	% Var.
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	29	246	(88,21%)
Acciones propias (Compra/Inversión neta)	29	246	(88,21)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(4.350)	(2.850)	52,63%
Emisión de deuda con otras entidades de crédito	9.054	4.608	96,48
Devolución y amortización de deuda con entidades de crédito	(13.404)	(7.458)	79,73
Total Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(4.321)	(2.604)	65,94%
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	152	125	21,60
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	(1.857)	(1.755)	5,81%
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	5.761	7.515	(23,34)
Efectivo o equivalentes al final del periodo	3.904	5.760	(32,22%)

7 | Sostenibilidad y gestión ESG



► RESIDENCIAL IDALIA NATURE
San Antonio de Benagéber

7. Sostenibilidad y gestión ESG

1. Relevancia de la sostenibilidad en el modelo de negocio de Libertas 7

El impulso de nuestro modelo de negocio pasa por afrontar los desafíos en responsabilidad social corporativa y desarrollo sostenible, la evolución de sus indicadores y la gestión de las expectativas de nuestros grupos de interés.

Libertas 7 viene realizando un informe de responsabilidad social desde 2007 (en relación con el ejercicio 2006) siendo un instrumento de medición útil para analizar los progresos de la Compañía. Se trata igualmente de un vehículo de comunicación con los distintos Grupos de Interés en sus relaciones con la empresa, desde los accionistas, hasta los trabajadores, clientes, proveedores, entorno y la sociedad en su conjunto. Si bien la Compañía no está legalmente obligada a formular el Estado de Información No Financiera, el Reglamento del Consejo impone a éste el deber de elaborar y divulgar un informe anual sobre sus avances en sostenibilidad.

El Informe de Sostenibilidad de Libertas 7 para 2023 estará publicado en la página web como documento independiente y en este Informe Integrado se muestran los aspectos más relevantes de nuestras políticas y nuestros avances y compromisos en la materia.

2. Valor económico directo generado y distribuido

La compañía ha generado un valor económico directo en el ejercicio 2023 de 13.399 mil euros.

- ▶ El valor económico distribuido por Libertas 7 calculado como costes operacionales, salarios y beneficios de los empleados, pagos a proveedores de capital, pagos al gobierno (por país) e inversiones en la comunidad, ha sido en 2023 de 10.472 mil euros.
- ▶ Finalmente, el valor económico retenido, es decir el valor económico directo generado menos el valor económico distribuido, fue en el ejercicio pasado de 2.927 mil euros.
- ▶ En cuanto al empleo indirecto generado por Libertas 7, hemos aplicado el ratio de 2,4* empleos generados por cada vivienda en construcción, resultando 79 empleos. En cuanto a nuestra actividad turística, de acuerdo con el INE (cuenta satélite del turismo)** el empleo indirecto generado por Sea You Hotels es de 20 empleos. En total, 99 empleos indirectos generados por Libertas 7 en 2023.

7.1 Políticas de sostenibilidad

Principio o enfoque de precaución

En sus distintas actividades Libertas 7 gestiona los riesgos asociados con el objetivo de no causar daños ni a las personas, ni al medioambiente, ni a las comunidades en las que actúa. El nivel de prevención, formación e información de las personas que trabajan en la compañía nos permite anticipar y mitigar riesgos de sostenibilidad que pudieran producirse.

Iniciativas externas y afiliación a asociaciones

La aportación de Libertas 7 a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro en el ejercicio 2023 ha sido de 19 miles de euros.

En 2023, hemos presentado el "Informe de Progreso Pacto Mundial 2022", en calidad de miembro integrante de la red Española del Pacto Mundial de la ONU, reportando los compromisos asumidos en dicho Pacto. Dicho informe se encuentra publicado en nuestra página web.

Código Ético

Libertas 7 definió en su Código Ético una serie de valores. El primero de ellos, libertad e independencia, es toda una declaración de intenciones. Nuestra empresa depende de sí misma, tomamos libremente nuestras decisiones dentro del máximo respeto de la legislación y de los valores y principios que se establecen en nuestro Código Ético, y asumimos con responsabilidad todas sus consecuencias, incluso si suponen la renuncia a realizar operaciones o desarrollar actividades.

La Responsable de Auditoría Interna y Cumplimiento normativo tiene la responsabilidad de velar por el estricto cumplimiento del Código Ético y del Código de Conducta y se encarga de promoverlo y difundirlo. Depende directamente del Consejo de Administración a través de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento Normativo y desarrolla su trabajo con entera autonomía.

Política de Cumplimiento Normativo

La Política de Cumplimiento Normativo de Libertas 7, impulsada y aprobada por el Consejo de Administración, hace patente el firme rechazo de nuestra organización y la tolerancia cero ante cualquier conducta que suponga un ilícito o contravenga las políticas, valores y principios de esta Sociedad. Libertas 7 rechaza radicalmente la corrupción, el soborno y el cohecho. El Código Ético prohíbe a las personas que trabajan en la organización realizar, ofrecer o recibir, de forma directa o indirecta, pagos indebidos a o de cualquier persona al servicio de cualquier entidad, pública o privada, partido político o candidato para un cargo público, con la intención de obtener o mantener, ilícitamente, negocios u otras prerrogativas, o de que ésta abuse de su influencia, real o aparente, para obtener de cualquier entidad, pública o privada, cualquier negocio u otra ventaja. Tampoco podrán hacerse pagos de facilitación o agilización de trámites. La Responsable de Cumplimiento Normativo insiste anualmente en las sesiones de formación sobre esta materia y controla su estricto cumplimiento.

Política de no discriminación

Libertas 7 promueve en todo momento y en todos los niveles unas relaciones personales basadas en el respeto, la buena educación, el reconocimiento de la igual dignidad de todas las personas, la equidad, la confidencialidad, la colaboración y el trabajo en equipo. En este sentido, protegemos el derecho a la intimidad de los trabajadores, respetando las comunicaciones personales a través de internet y demás medios de comunicación.

Es importante para nuestro Grupo seguir una política de selección y formación basada en el principio de igualdad de oportunidades y no discriminación.

Compromiso con los grupos de interés

Libertas 7 considera grupos de interés o stakeholders a aquellos individuos o grupos sociales que se ven afectados por las actuaciones de la empresa y la relación con ellos es bidireccional y se realiza a través de distintos canales de comunicación. Los grupos de interés identificados por Libertas 7 son:

- ▶ Clientes
- ▶ Profesionales
- ▶ Proveedores
- ▶ Accionistas e inversores
- ▶ La comunidad local y sociedad civil valenciana.

* Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)

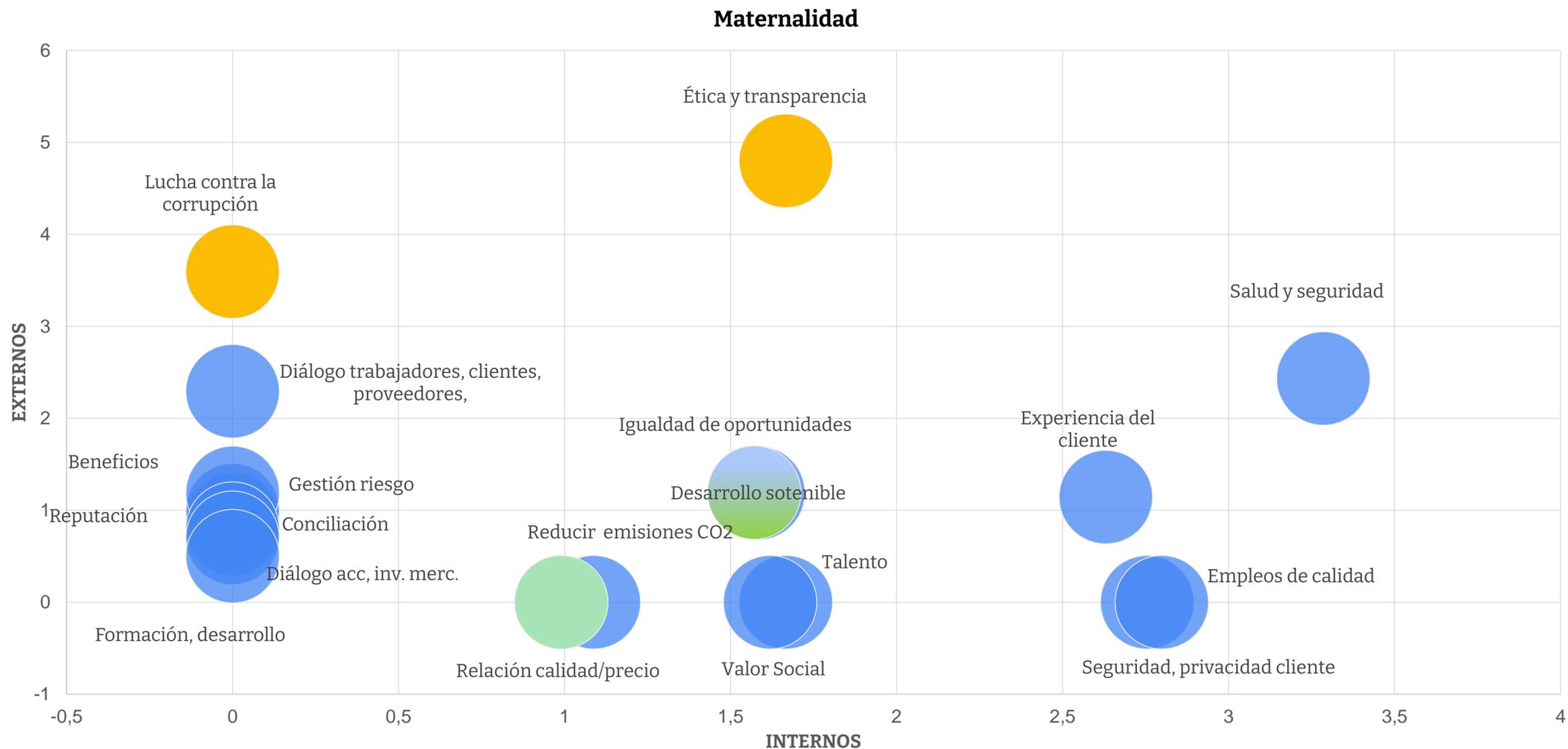
** Por cada 100 empleos generados en las actividades turísticas se crean 70,6 empleos indirectos

7. Sostenibilidad y gestión ESG

7.1 Políticas de sostenibilidad

Materialidad

Con el fin de identificar los temas más relevantes en relación con la sostenibilidad de Libertas 7, la Compañía elaboró en 2022 una encuesta de materialidad entre sus Grupos de Interés. Fueron consultados los trabajadores, consejeros, clientes, proveedores y accionistas.



7. Sostenibilidad y gestión ESG

7.2 Gestión mediambiental

Materiales utilizados

El control de calidad de los materiales se realiza por laboratorios externos cuyo cometido se centra en el análisis de muestras de hormigón y acero, pruebas de estanqueidad en cubiertas, pruebas de escorrentías en fachadas y ensayos en los materiales utilizados en la obra, entre otros. Estas pruebas y controles de calidad son esenciales para evaluar la calidad del producto que ofrecemos y para asegurar que el mismo cumple con las exigencias impuestas por la normativa y nuestros estándares de calidad.

Consumo energético

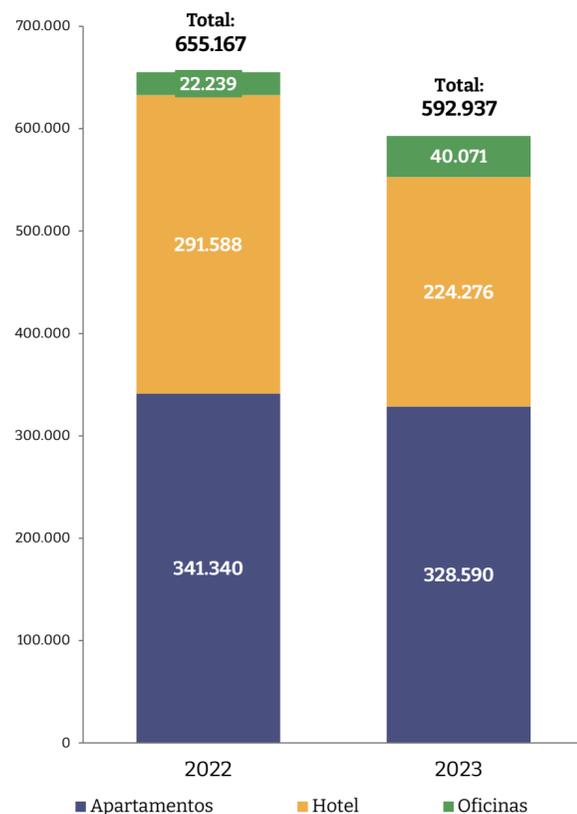
1. Consumo energético

Cifras expresadas en Kwh	2023	2022	23/22
Oficinas Libertas 7	37.891	36.424	4,0%
Apartamentos	328.590	341.340	(3,7%)
Hotel	224.276	258.922	(13,4%)
Oficinas comerciales	2.180	2.928	(25,5%)
TOTAL	592.937	639.614	(7,3%)

2. Porcentaje de renovable 40,7%

El compromiso de FICSA y su apuesta por la sostenibilidad pasa por tratar de buscar la excelencia en términos de eficiencia energética y emisiones de CO2, tratando de minimizarlas y siempre con nuestro propósito de tratar de obtener la calificación energética A, de los proyectos que desarrollamos.

Consumo de energía, 2022-2023 (Kwh)

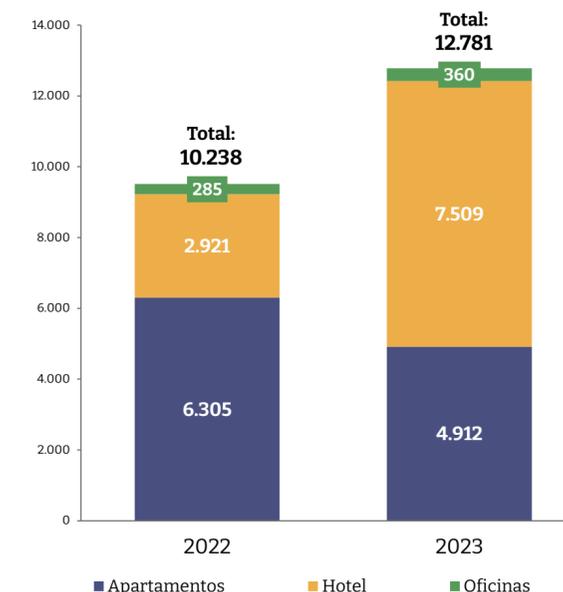


Gestión del agua

1. Consumo de agua

En m³	2023	2022	23/22
Oficinas Libertas 7	333	273	22,0%
Apartamentos	6.161	6.305	(2,2,8%)
Hotel	3.061	2.921	4,8%
Oficinas comerciales	27	12	125,0%
TOTAL	9.582	9.511	1,0%

Consumo de agua, 2022-2023 (m³)



2. Emisiones

Libertas 7 no dispone de fuentes de emisión GHG internas, por lo que la cifra de emisiones se corresponde en su totalidad al Alcance 2 derivado del consumo de electricidad por las oficinas.

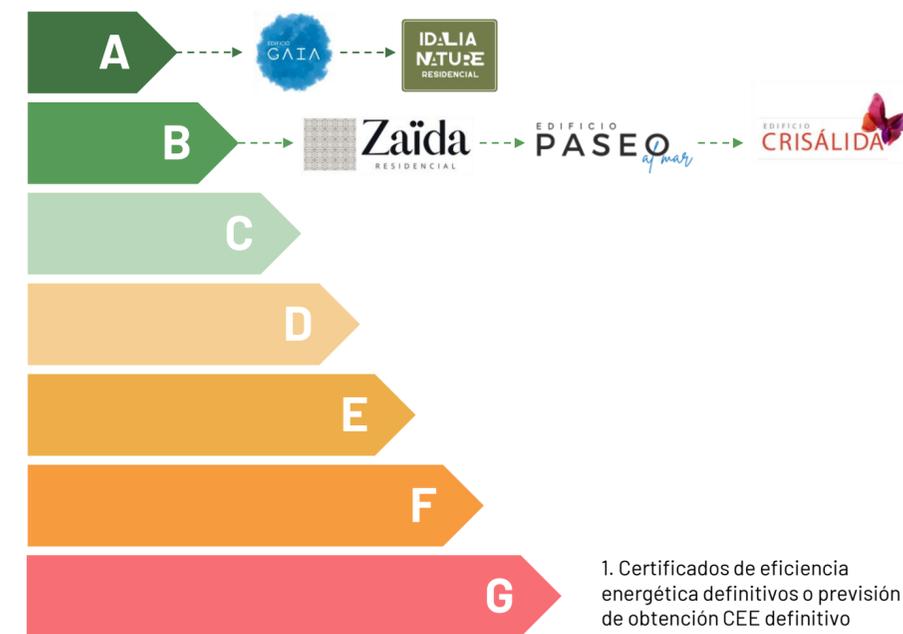
La conversión de los kilovatios consumidos en 2023 basados en la ratio 1x 0,00039 es igual a 216 toneladas equivalentes de CO2 emitidas frente a los 255 en 2022, lo que supone una disminución del -15,3%.

3. Cumplimiento de normativa ambiental

Libertas 7 ha cumplido escrupulosamente toda la regulación medioambiental que le afecta. Por tanto, no ha recibido ninguna sanción en relación con esta materia.

CEE Edificios FICSA¹

La escala de eficiencia energética abarca de las letras A hasta la G, siendo la A el certificado más eficiente en términos de emisiones de CO2 y consumo de energía primaria.



7. Sostenibilidad y gestión ESG

7.3 Gestión social

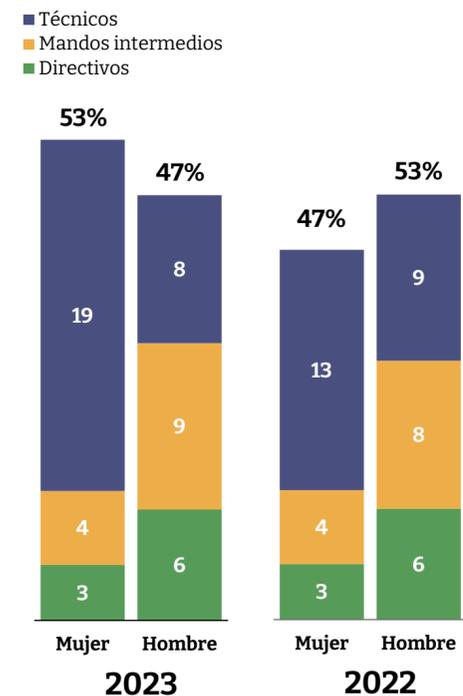
Empleo

La plantilla del Grupo Libertas 7 al cierre del ejercicio 2023 suma 49 personas, un 14% más que al cierre de 2022, todos ellos ejerciendo sus funciones en la Comunidad Valenciana.

La distribución por categoría profesional y género en número de personas es la siguiente:

Categorías	Mujer		Hombre		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Directivos	3	3	6	6	18%	21%
Mandos intermedios	4	4	9	8	27%	26%
Técnicos	19	13	8	9	55%	53%
TOTAL	26	20	23	23	100%	100%

La Tasa de rotación de la Sociedad es del 10%. Dicha rotación es elevada debido a la estacionalidad del Área Turismo. Exceptuada dicha Área, la rotación sería del 0%. Al cierre del ejercicio 2023 el 1,85% de las personas en plantilla tiene algún tipo de discapacidad.



Salud y Seguridad Laboral

Realizamos acciones internas en materia de Seguridad y Salud Laboral tanto de las personas que trabajan en y para la empresa como de sus clientes. Se dirigen a fomentar la cultura preventiva en esta materia que es nuestro principal objetivo, en este sentido, durante 2023 todas las personas que trabajan en Libertas 7 han cursado una formación básica en Seguridad y Salud Laboral impartida por una empresa externa.

La seguridad e higiene en el trabajo y la prevención de riesgos laborales son atendidas, no sólo desde el estricto cumplimiento de las obligaciones legales que nos imponemos, sino por la importancia de crear un entorno de trabajo saludable y libre de riesgos laborales. En este sentido, el Grupo Libertas 7 adopta activamente medidas en materia de seguridad laboral y cumple su obligación de establecer medios de prevención de riesgos laborales, no habiéndose registrado ni en Libertas 7 ni en las compañías contratadas en la ejecución de alguna obra o servicio para nuestro Grupo, ningún accidente ni enfermedades profesionales graves.

El absentismo en la Sociedad durante el ejercicio 2023 ha sido de 2,76% incluyendo bajas por maternidad o paternidad.

Formación de empleados

Durante 2023 se impartieron 1.338 horas de formación, una media de 27 horas por persona integrante de la plantilla en el año.

Brecha salarial

La media de las remuneraciones brutas anuales de los hombres y mujeres, la denominada brecha salarial de género que mide la igualdad en las remuneraciones por género, era a 31 de diciembre de 2023 del 3,83% favorable a las mujeres (en 2022 fue de 3,93%) y se calcula dividiendo la remuneración media de las mujeres entre la remuneración media de los hombres. La brecha salarial general, es decir la relación entre la remuneración bruta más alta y la más baja es de 6,88 veces. La remuneración más baja supera en 20,19% el salario mínimo interprofesional.

Derechos humanos

Libertas 7 tiene un estricto compromiso con la prevención de la vulneración de los derechos humanos fundamentales en todo su ámbito de influencia para respetar, en todo momento, la Declaración Universal de Derechos Humanos y los reconocidos en la legislación nacional. En este sentido, Libertas 7 garantiza a todos los trabajadores los derechos de libertad sindical y asociativa que forman parte de los convenios de la Organización Internacional del Trabajo y de la legislación española. Así mismo, promovemos de manera activa la erradicación de cualquier tipo de discriminación en el empleo, trabajo forzoso y explotación infantil en toda nuestra cadena de valor manteniendo el compromiso de evitar la colaboración con entidades que no respetan estas normas.

En el año 2023 no se han recibido denuncias relativas a la vulneración de los derechos humanos.

Comunidades locales

La Fundació de la Comunitat Valenciana Libertas 7 tiene entre sus fines fundacionales generales promover el conocimiento de la historia, en particular la valenciana y la relacionada con la milicia.

Durante 2023 se realizaron las siguientes exposiciones temporales

- ◆ “Hatshepsut, 2000 años borrada de la historia” en colaboración con Maatk el museo se unió al arte inclusivo con esta exposición, ambientada en el antiguo Egipto, en su lucha por la plena inclusión y el conocimiento de la historia de la mujer.
- ◆ Bandas: historia de la música, mostrando músicos y bandas de música desde la antigüedad hasta hoy en día con especial énfasis en España y en nuestras tierras valencianas. Desde la música callejera medieval y sus juglares hasta artistas recientes como los Rolling Stones, Elton John o los Beatles, pasado por la ópera y por supuesto las bandas valencianas narrando la historia de la música desde diversas ópticas.

El total de beneficiarios de las actividades de la Fundación Libertas 7 en el ejercicio 2023 fue de 10.492 personas frente a las 7.790 del ejercicio anterior, +35%.

Por otra parte, Libertas 7 está comprometida con los principios de responsabilidad, prudencia y transparencia en el cumplimiento de las obligaciones fiscales y en la relación con las administraciones tributarias. En línea con estos compromisos, ha publicado en 2023 su Estrategia de responsabilidad fiscal y se ha adherido al Compromiso de buenas prácticas tributarias. El objetivo es cumplir con la normativa tributaria y los principios rectores del buen gobierno fiscal, contribuir a minimizar los riesgos fiscales que pudieran surgir de su actividad y asegurar un comportamiento fiscal responsable con sus Grupos de Interés, sin menoscabo de la generación de valor para el accionista, evitando riesgos e ineficiencias fiscales en la ejecución de decisiones de negocio y asegurando una buena gestión empresarial.

En el ejercicio 2023 el Grupo ha generado unos resultados antes de impuestos de son 3.226 miles euros y devengado una cuota de impuesto sobre sociedades de 919 miles de euros. En 2023, la contribución en conceptos de tributos soportados y recaudados ha sido de 2.666 miles euros de los cuales, 443 mil euros corresponden a pagos a la Seguridad Social, 919 mil euros al Impuesto sobre Sociedades, 1.129 miles de euros a la recaudación de IVA y el IRPF y 174 mil euros a diversos impuestos y tasas.

7. Sostenibilidad y gestión ESG

7.4 Gobierno corporativo

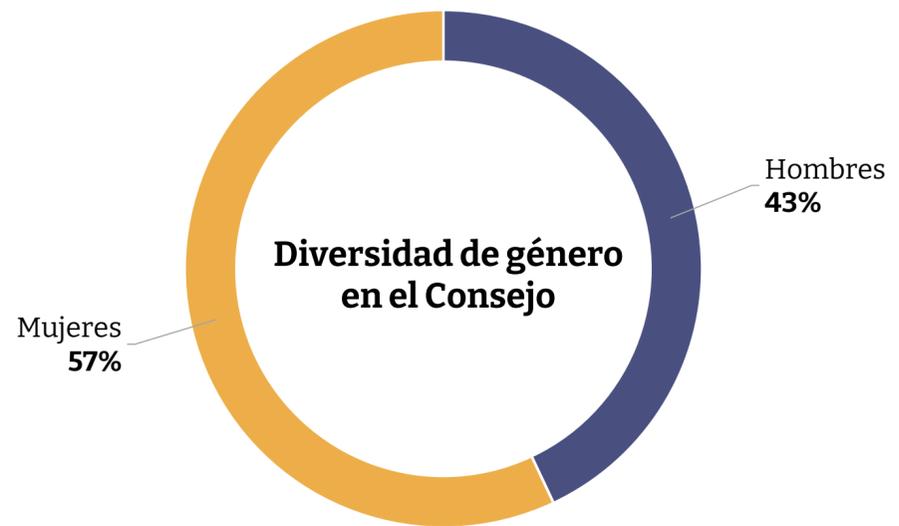
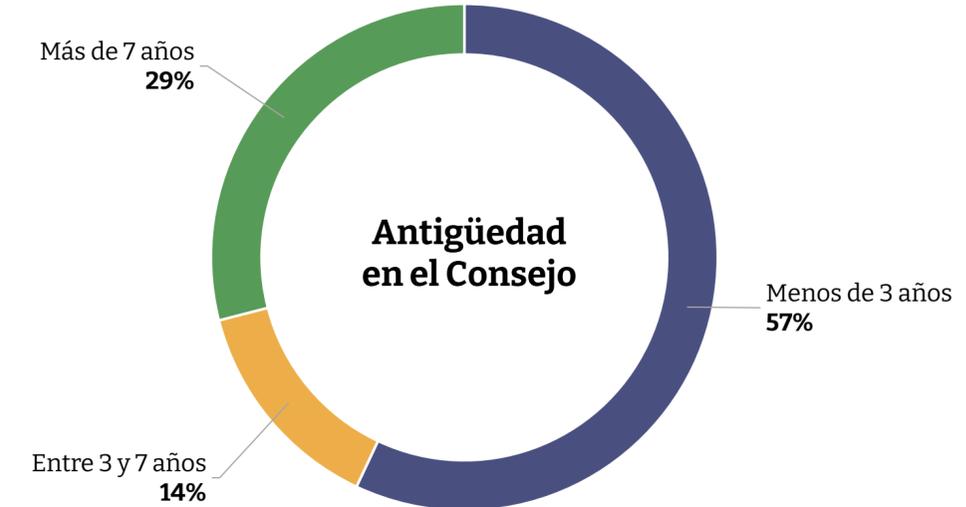
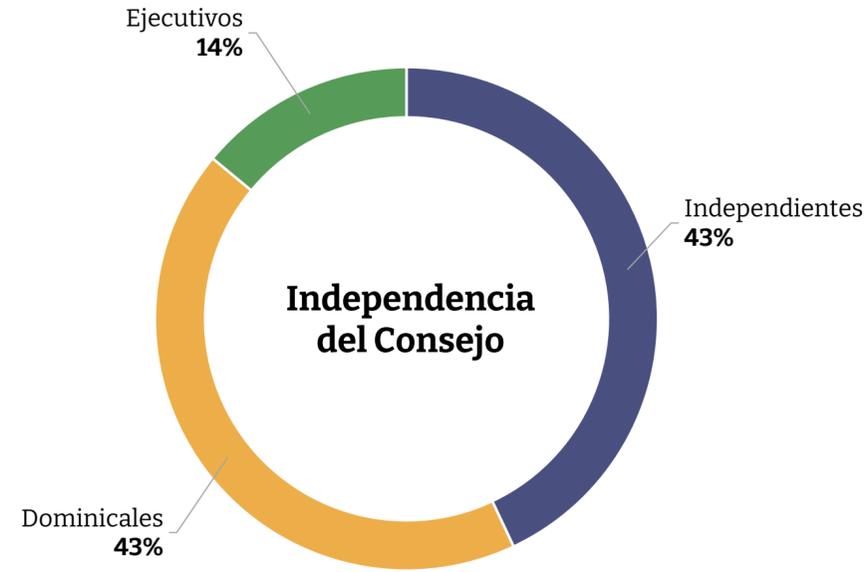
Estructura de gobierno

El gobierno de la Compañía está estructurado a partir de un Consejo de Administración que es nombrado por la Junta General de Accionistas. A su vez, con el fin de preparar determinadas materias y elevar sus propuestas el Consejo cuenta con dos comisiones consultivas: la Comisión de Auditoría y Cumplimiento Normativo y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

Toda la información relativa al accionariado y la estructura de gobierno de Libertas 7 se encuentra recogida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Responsabilidad de temas ambientales, sociales y de gobernanza

Libertas 7 es una compañía comprometida con la responsabilidad social y la sostenibilidad. El Consejo de Administración dedica una sesión al año a revisar los avances en esta materia contenidos en el Informe de responsabilidad social y sostenibilidad. En el seno del consejo la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad estudia y eleva al consejo las propuestas que considera convenientes e impulsa las mejoras pertinentes. El comité de dirección propone a la Comisión las iniciativas emanadas del Grupo interno de sostenibilidad compuesto por trabajadores de todas las áreas de la empresa.



8 | Gestión de riesgos



► Edificio Marti 4
Valencia

8. Gestión de riesgos

Libertas 7 elabora y analiza cada año su mapa de riesgos corporativo, identificando por áreas de actividad, los posibles riesgos.

A. Riesgos operativos y estratégicos.

En función de las distintas actividades que desarrolla Libertas 7 se emplean diferentes sistemas para la evaluación y control del riesgo de operación, teniendo en cuenta el entorno de mercado, dentro del escenario geoeconómico, político y social existente.

Área inmobiliaria

Riesgo de retraso o paralización de las ventas en promociones en curso. Los riesgos principales se centran en la elección, negociación y adquisición de los solares que adquiera el Grupo para futuras promociones, así como en la fijación de precios y venta de las promociones en curso.

El stock pendiente de venta a cierre del ejercicio es de 15,3 millones de euros; una variación de precios del 20% tendría un impacto de 3,06 millones de euros. En la coyuntura actual con una sobredemanda de vivienda no se estima variaciones de precio a la baja.

Riesgo de puesta en marcha de nuevas promociones. El Área Inmobiliaria del Grupo ha reactivado la comercialización de una de sus promociones de segunda residencia, atendiendo a la evolución del mercado.

➤ Arrendamientos

Riesgo de no ocupación de locales. Los principales riesgos se centran tanto en no generar la ocupación suficiente para rentabilizar los inmuebles, como en no conseguir desalojar a los clientes morosos.

Riesgo de impago de las rentas de los inmuebles arrendados. Afectaría a la cuenta de resultados del Grupo y supondría incurrir en costes adicionales por litigios para conseguir el desahucio judicial del inquilino. A 31 de diciembre de 2023, la cifra de negocios de la actividad de arrendamientos representaba un 2,83% del Grupo.

Riesgo de valoración del resto de activos inmobiliarios del balance. Las inversiones inmobiliarias se valoran siguiendo el criterio del valor razonable. El 99% de los activos son objeto de tasación por expertos independientes cada año. Una parte de los inmuebles, por un valor razonable de 23,6 millones, se encuentran hipotecados en garantía de préstamos concedidos al Grupo. El importe de los préstamos hipotecarios garantizados por estos activos asciende a 31 de diciembre de 2023 a 5.035 miles de euros.

Área Turística

Riesgo de no ocupación en la actividad turística. Los principales riesgos se centran en no generar la ocupación suficiente para rentabilizar los inmuebles, y la exposición a un sector cíclico y sensible. El Área Turística cerró el ejercicio 2023 con unos ingresos acumulados de 3.160 mil euros que mejoran en un 43% los obtenidos en 2019 y alcanza unos beneficios después de impuestos de 1.469 mil euros.

Área de Inversiones

Riesgo de gestión de cartera. Las inversiones y desinversiones se apoyan principalmente en la valoración de las empresas en base al estudio de los datos fundamentales de las mismas. Por tanto, los mayores riesgos se concentran en la selección y valoración de empresas, así como en la fijación de la inversión objetivo y los momentos de compra y venta de las distintas partidas.

Dado que las inversiones se realizan con un horizonte de medio o largo plazo, las fluctuaciones diarias de los mercados bursátiles no afectan esencialmente a la cartera. La diversificación sectorial de la cartera de inversiones del Grupo implica que el riesgo de precio asociado a la misma no sea significativo. Una variación de un 15% en los mercados bursátiles, tendría un efecto máximo en el patrimonio neto del Grupo de 5,8 millones de euros.

En cuanto dividendos percibidos de la cartera de Inversiones del Área de Inversiones el riesgo se centra en la reducción de estos. Siendo la media de ingresos de los ejercicios 2020, 21 y 22 de 1.018 miles de euros y habiendo percibido en 2023 un importe de 1.221 miles de euros en el último ejercicio se ha producido un impacto positivo de 204 mil euros.

Riesgos de definición de plan estratégico y de presupuesto.

Se trata de los riesgos ligados a no alcanzar los volúmenes de inversión suficientes previstos en los presupuestos anuales y en el Plan Estratégico. La consecuencia directa sería un menor valor de la cartera por compras y, en lo sucesivo, una menor generación de liquidez y resultados.

Riesgo estratégico de cartera y de Capital Privado. El riesgo se centra en la pérdida de oportunidades, tanto en la salida de inversiones actuales como en la entrada en nuevas participadas.

Riesgo de impacto en cuentas por registro contable de créditos fiscales. Existe un riesgo ligado a la no generación de beneficios suficientes en el largo plazo que permita recuperar el crédito fiscal contabilizado. En caso de que el Grupo no pudiera obtener ganancias futuras, se presumiría como no probable la compensación de las bases negativas, ocasionando deterioros en el patrimonio neto del Grupo. A 31 de diciembre de 2023 su importe neto es de 20.463 miles de euros. El reconocimiento del saldo de activos por impuestos diferidos está sustanciado en base a las estimaciones de previsión de beneficios futuros, sobre las hipótesis de desarrollo de negocio fundamentadas en sus mejores estimaciones, experiencia y evaluación de los factores claves de su Plan Estratégico en el horizonte temporal a medio y a largo plazo.

Adicionalmente, existe un riesgo operacional general que engloba una serie de aspectos organizativos, tales como gestión de personas, procesos internos, sistemas informáticos, instalaciones, medidas de seguridad, o cualquier otro suceso externo, y que pueden ocasionar pérdidas directas o indirectas para el Grupo.

8. Gestión de riesgos

B. Riesgos financieros.

Riesgo de tipo de interés. Se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de un alza de los tipos de interés.

La práctica totalidad del endeudamiento del Grupo está contratado a tipo de interés variable por lo que se encuentra expuesto a riesgo de tipo de interés, dado que variaciones de los tipos modifican los flujos futuros de los tipos referenciados al Euríbor. Libertas 7, en función de las variables económicas existentes en cada momento, estudia la necesidad o no de contratación de instrumentos de cobertura sobre tipos de interés, ante variaciones superiores al 5%. El efecto máximo que podría tener una variación en un 1% de los tipos de interés en los gastos financieros sería de 0,3 millones, aproximadamente.

Riesgo de tipo de cambio. Se refiere al impacto que un cambio significativo en los tipos de cambio tendría en el resultado global del Grupo.

El Grupo posee participaciones en sociedades y cuentas de efectivo en moneda distinta al euro, sin que se haya estimado pertinente la aplicación de instrumentos financieros de cobertura, dado que el efecto que puede tener este riesgo en la cuenta de resultados no es significativo. Así, el impacto de una variación de un punto en los tipos de cambio de las divisas en las que se poseen activos supondría un impacto de 0,1 millones de euros en el estado de resultado global.

Riesgo de crédito. Se trata del riesgo que tiene el Grupo de no poder hacer líquidos los activos financieros, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El riesgo de crédito del Grupo Libertas 7 es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. Los importes se reflejan en el estado de situación financiera netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Por otra parte, el riesgo de crédito de fondos líquidos es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

En cuanto a las inversiones financieras, al tratarse de valores en su mayoría que cotizan en mercados bursátiles, el riesgo de crédito se reduce considerablemente.

Riesgo de liquidez y de flujos de efectivo. Supone el riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y a los compromisos derivados de nuevas inversiones. El Grupo presenta una estructura financiera sólida, con una ordenada previsión temporal de cumplimiento de sus compromisos financieros, estimando que dispone de activos corrientes suficientes para hacer frente a las obligaciones del pago a corto plazo con holgura, mitigando cualquier riesgo de liquidez.

C. Riesgos jurídicos, regulatorios y de Cumplimiento Normativo. Riesgos reputacionales.

Las actividades desarrolladas por el Grupo, se encuentran sujetas a diverso grado de regulación y supervisión. Se considera el riesgo de cumplimiento normativo como la posibilidad de incurrir en sanciones legales o administrativas, pérdidas financieras relevantes o pérdidas reputacionales por incumplimiento de regulaciones, leyes, normativa interna y códigos de conducta aplicables a la actividad del grupo.

Existe un sistema de prevención en materia de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, se ha implementado un Sistema de Prevención de Riesgos Penales dentro del Modelo de Cumplimiento Normativo.

Se realiza, además, un seguimiento de las novedades legislativas y su posible impacto en los negocios, y se revisa de manera permanente la adecuada respuesta a los requerimientos normativos por la Responsable de Cumplimiento Normativo.

En la revisión anual del Mapa de Riesgos en 2023, se han incorporado, para cada área de negocio criterios de sostenibilidad ESG, considerándolos factores mitigadores de riesgo. Un ejemplo de ello, riesgo de cumplimiento normativo: el cumplimiento estricto da lugar a fortaleza institucional, así como a buena reputación y a no sanciones.

Una información más detallada en cuanto al control interno y seguimiento de SCIFF se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

A 31 de diciembre de 2023 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se sigue procedimiento contra la Sociedad derivado de

su condición de antiguo miembro del Consejo de Administración del extinto Banco Valencia, en el que puede concretarse contra ésta la exigencia de responsabilidad civil subsidiaria; con respecto de ello, la situación del procedimiento, su extensión, el número de partes involucradas y la complejidad procesal, no permiten determinar sobre bases objetivas la probabilidad y, en su caso, la extensión de sus posibles consecuencias económicas, en caso de haberlas, todo ello con independencia de sus expectativas favorables de resolución.

Los planes de respuesta y supervisión de cada riesgo aparecen especificados en el apartado correspondiente del IAGC. El modelo de control cuenta con un sistema en tres niveles siendo fundamental la existencia de un sistema de información actualizada, de carácter mensual, bajo la supervisión del Comité de Dirección y del Consejo de Administración, así como la existencia de Comité de Inversiones, Comité Inmobiliario y Comité de Turismo.

Finalmente, ha de concluirse este apartado señalando que para mitigar los posibles efectos contrarios de los riesgos descritos, Libertas 7 cuenta con una Auditora Interna y Responsable de Cumplimiento Normativo, apoyado por el resto de departamentos de la organización y bajo la dependencia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento Normativo, que es la encargada de revisar dichos riesgos, evaluarlos y proponer las medidas correctoras necesarias, así como el sistema de control interno capaz de generar una fiabilidad sobre la información financiera que el Grupo suministra al mercado.



9 | Evolución previsible

10 | Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre

▶ PORT SAPLAYA
Alboraya

9. Evolución previsible

El Plan Estratégico del Grupo aprobado por el Consejo de Administración en 2019 (periodo 2019/2024) fija como principales objetivos de la Compañía generar crecimiento en los diferentes negocios del Grupo Libertas 7 para al mismo tiempo maximizar el valor para sus accionistas, tanto vía dividendos como por revalorización de la acción, y satisfacer de manera adecuada las necesidades de sus diferentes grupos de interés. ■ ■ ■

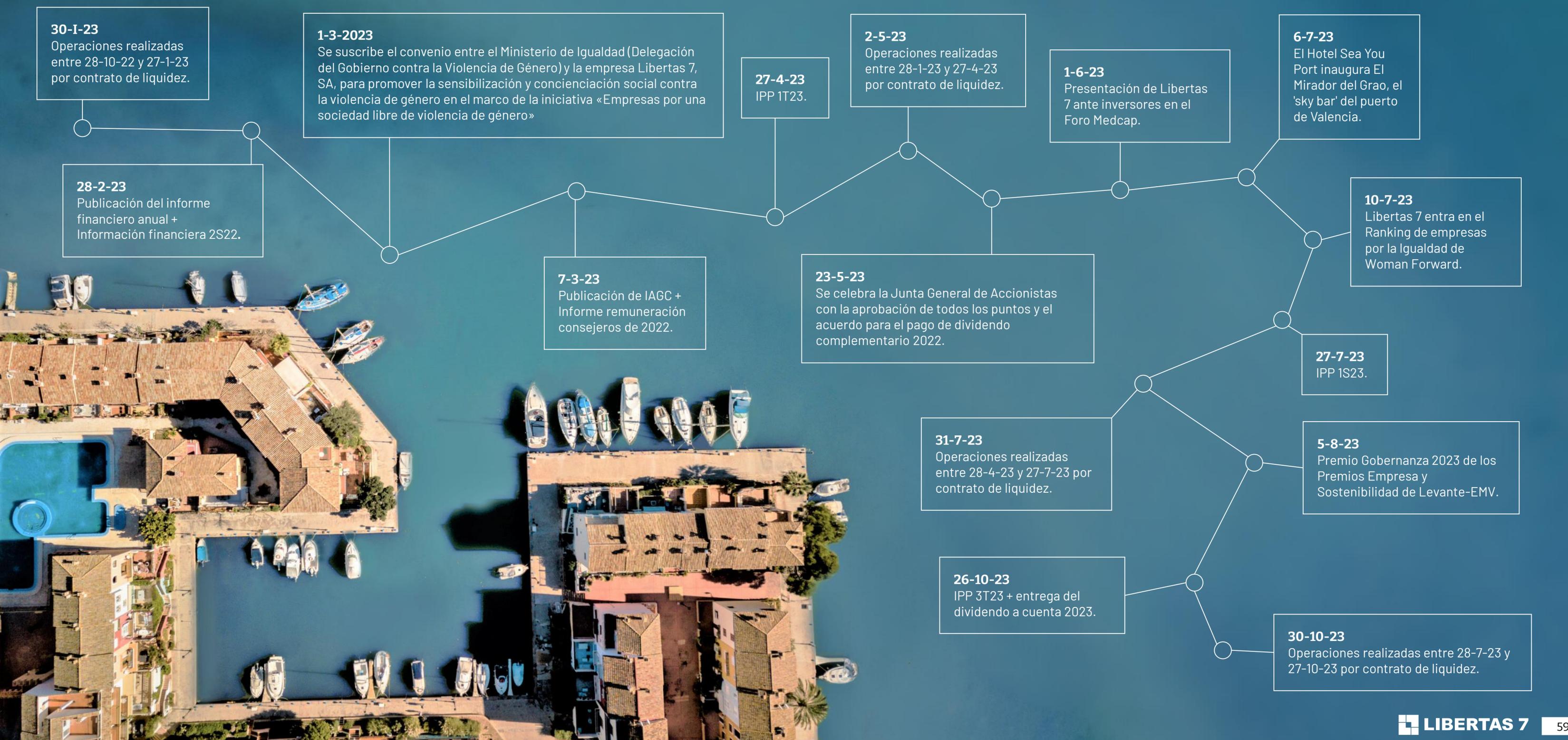
Respecto al desarrollo previsible de las diferentes áreas de negocio:

- ▶ Los objetivos del Área de Inversiones en Bolsa se centran en incrementar paulatinamente el volumen y valor de la cartera gestionada y su rentabilidad reinvertiendo parte de la liquidez generada. En cuanto a Capital Privado, el fin es crear un grupo de empresas participadas que permitan, a largo plazo, generar rentabilidad y liquidez.
- ▶ La estrategia futura del Área Inmobiliaria se centra en la promoción de nuevos solares, propios o adquiridos, de la misma tipología que los actuales y en el ámbito geográfico de la Comunidad Valenciana.
- ▶ Por su parte, el Área Turística tiene intención de expandirse mediante la gestión de nuevos hoteles, complejos de apartamentos y otros activos relacionados con el sector turístico que puedan generar sinergias con el resto de los establecimientos de la marca hotelera Sea You.



Edificio Paseo al Mar

10. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre



11 | Actividad de I+D



► RESIDENCIAL ZAÏDA
Valencia

11. Actividad de I+D

Área Inmobiliaria

En cuanto a la transformación digital del Área Inmobiliaria, durante 2023, se ha implementado el módulo E-ventas, intérprete de correo y agenda comercial, que nos permite mejorar las interacciones con nuestros clientes a través de un sistema de información y procesamiento de datos centralizado bajo tecnología CRM.

Gracias a la integración de la herramienta CRM con nuestro módulo ERP podemos agilizar ciertos procesos, obtener mayor trazabilidad de los contactos y recopilar mayor información sobre las necesidades reales de los clientes que utilizamos para adaptar el diseño de nuestras promociones de obra nueva.

Por otra parte, en cuanto al área de marketing inmobiliario hemos continuado mejorando el posicionamiento SEO de la web. Igualmente, se ha proseguido con la dinamización de las publicaciones del blog y redes sociales de FICSA, generando información de interés para nuestros clientes.

En cuanto al contenido y material comercial, el objetivo ha sido crear material gráfico realista y de calidad, a través de renders, tours 360º y videos que permiten a nuestros clientes entender mejor cómo será su futuro hogar. En cuando a la personalización de la vivienda y acabados, este tipo de material comercial permite a los clientes visualizar la combinación de los diferentes acabados aportando mayor certeza a la hora de tomar decisiones sobre la compra de vivienda nueva.

Algunos aspectos relacionados con mejoras en materia de sostenibilidad han sido:

- ◆ Mayor eficiencia energética de nuestras promociones, persiguiendo en los nuevos proyectos la obtención del certificado de eficiencia energética A, tanto en consumo de energía primaria como emisiones de CO2.
- ◆ Eliminación de medios impresos y realización de catálogos digitales para reducir el consumo de papel.
- ◆ Realización de nuevas memorias de sostenibilidad del edificio Crisálida y edificio Gaia. Ofrecemos contenido didáctico sobre la construcción de las promociones e informativo sobre las medidas sostenibles que pueden implementar los clientes en sus hogares.

Área Turística

Por lo que respecta al área turística, los adelantos en transformación digital han sido notorios y han supuesto un avance sin precedentes en nuestro plan estratégico de marketing digital, que está orientado a potenciar la venta directa a través de nuestras webs y fortalecer así nuestra competitividad.

Con el objetivo de establecer una comunicación más efectiva y directa con nuestros clientes, se ha continuado avanzando en el desarrollo del módulo CRM integrado con los principales sistemas de información y recogida de datos que se alimentan de forma bidireccional con el resto de sistemas: (PMS, Hot Spot, sistema de encuestas, web y publicidad programática).

Durante el ejercicio 2023, se han desarrollado nuevas automatizaciones y reglas de negocio, para potenciar la comunicación con los clientes en cada una de las fases del viaje. Estas automatizaciones nos permiten impactar desde el momento de inspiración, búsqueda, reserva, durante la estancia y acciones de fidelización una vez terminada la estancia, con el objetivo de mejorar las tasas de captación, conversión, recomendación y fidelización.

Se han intensificado las publicaciones en redes sociales, así como el envío de comunicados a través de herramientas de mail marketing.

Por otra parte, hemos continuado con la mejora del ecosistema web en el que también se han acometido desarrollos en la plataforma del motor de reservas, dando prioridad a la experiencia de usuario y obteniendo mejores tasas de conversión. Tanto es así, que hemos logrado un 144% más de ventas en la web de Sea You Apartamentos Port Saplaya y un 45% más en la de Sea You Hotel Port Valencia respecto al ejercicio 2022.

Los indicadores y kpis de la web van creciendo mes a mes, todo ello es fruto de la suma y combinación de las diferentes tácticas, mix de medios publicitarios y herramientas digitales implementadas.

Por otra parte, se han realizado inversiones para mejorar el marketing de contenidos de nuestros establecimientos, desarrollando nuevas sesiones de fotos, videos, tours 360º y vuelos con drones.

En los Sea You Apartamentos Port Saplaya, hemos realizado inversiones para mejorar la red de internet del establecimiento, pasando de un sistema coaxial a redes wifi de fibra óptica y pudiendo multiplicar la velocidad de red del

establecimiento. Del mismo modo, hemos aprovechado la nueva red wifi para instalar Smart Tv's en los apartamentos Premium.

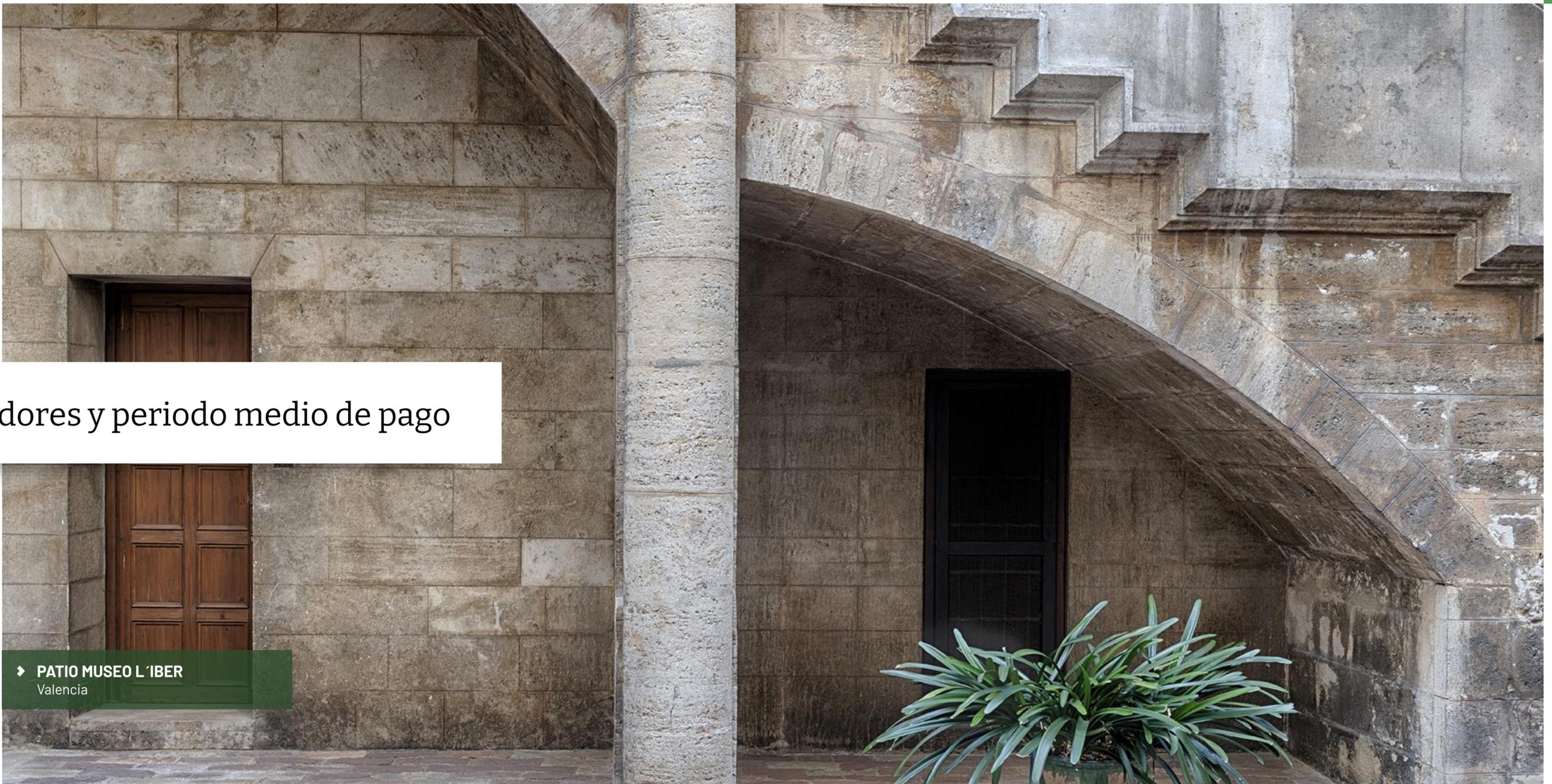
En materia de sostenibilidad los nuevos avances, nos han permitido:

- ◆ Avanzar de forma considerable en nuestro objetivo de consumo de papel 0.
- ◆ Hemos realizado inversiones en amenities sostenibles, evitando la compra de productos con materiales plásticos y buscando minimizar los residuos.
- ◆ Se han realizado nuevas inversiones en compra de máquinas de AACC más eficientes y conectadas con wifi, con la idea de incorporar un sistema de domótica que permita reducir el consumo de energía.
- ◆ Con la integración del CRM, ahora tenemos bases de datos segmentadas e interconectadas con el PMS, la información es más fiable, organizada y estructurada. Hemos reducido procesos manuales, evitando errores y duplicidades en los envíos fomentando una comunicación con nuestros clientes más efectiva y personalizada.

Comunicación institucional

Nos complace anunciar el lanzamiento de nuestra nueva web institucional de Libertas 7, diseñada con el objetivo de fortalecer la confianza y transparencia con nuestros inversores. Esta plataforma ofrece una experiencia informativa completa, incluyendo información financiera y no financiera actualizada, facilitando así una toma de decisiones informadas y brindando un mayor acceso a la información relevante para nuestros stakeholders y potenciales inversores.

12 | Proveedores y periodo medio de pago



▶ PATIO MUSEO L'IBER
Valencia

12. Proveedores y periodo medio de pago

El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades del Grupo en el ejercicio 2023 ha sido de 24 días (25,86 días en 2022).

Cifras expresadas en días

Periodo medio de pago a proveedores	31/12/2023	31/12/2022
Periodo medio de pago a proveedores	24	26
Ratio de operaciones pagadas	19	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	129	71

Cifras expresadas en miles de euros

	31/12/2023	31/12/2022
Total pagos realizados	10.101	11.710
Total pagos pendientes	482	371

Evaluación ESG de proveedores

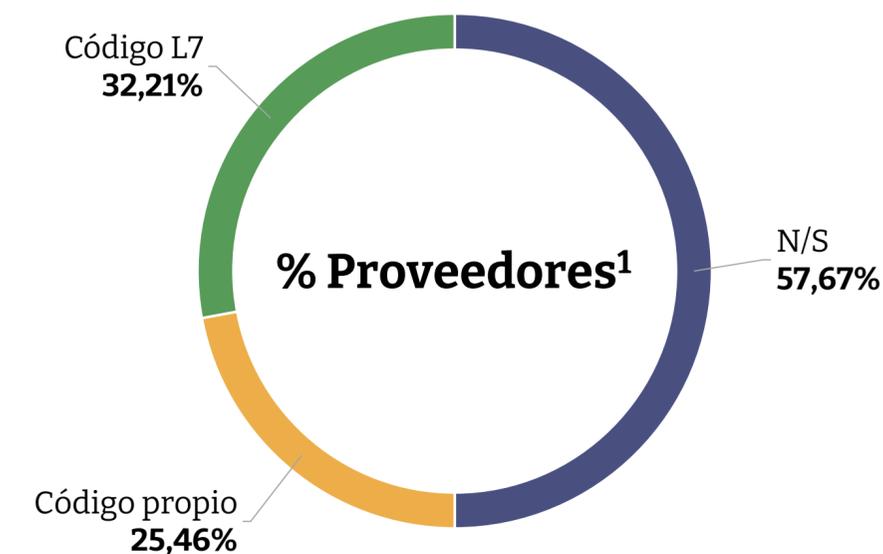
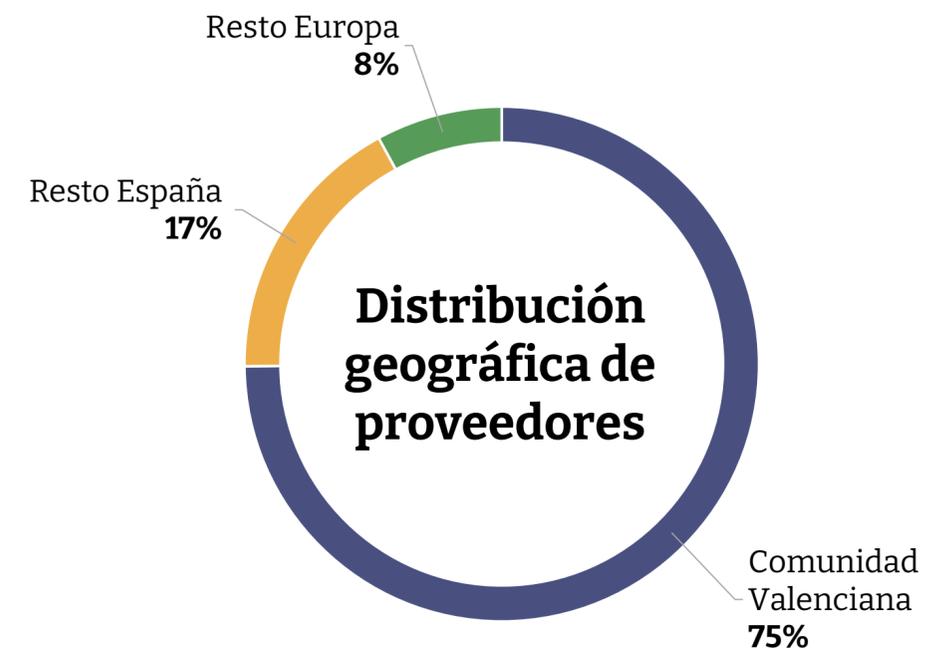
En cuanto a nuestros proveedores y colaboradores externos, su relevancia es innegable en una gestión responsable con la cadena de valor: nos facilitan dar un servicio de calidad a nuestros clientes. Las relaciones directas se centran en los constructores y otros profesionales relacionados, con los que contratamos obras de nuestros edificios y reformas de los establecimientos turísticos, proveedores diversos de Sea You Hotels, profesionales que nos prestan servicios, entidades de crédito, etc. Nuestras relaciones con todos ellos están basadas en la transparencia, la confianza y el diálogo constante.

Mantenemos una política activa de control de la actividad de las empresas de construcción, por lo que afecta al estricto cumplimiento de las normas laborales, singularmente, en materia de Seguridad Laboral, con especial atención a la prevención de accidentes –sin que se haya registrado ningún percance en el periodo– y a la comprobación de que las personas contratadas por los proveedores se hallan debidamente dadas de alta en Seguridad Social y al corriente del pago de sus cuotas.

En 2022 Libertas 7 aprobó un Código de Conducta de Terceros con el que pretende extender las buenas prácticas a nuestros proveedores. Durante 2023 hemos analizado la situación en relación con la asunción de códigos éticos por parte de los proveedores de Libertas 7 que representan el 97% del total. El 57% de nuestros proveedores han firmado el Código de conducta de terceros de Libertas 7, el 25% contaba con códigos propios y el 32% está en trámite.

Proporción de proveedores locales

Procuramos que la mayoría de nuestros proveedores, colaboradores externos, etc. sean empresas de proximidad: el 75% tienen su sede social en la Comunidad Valenciana. Facilita el diálogo, el trato personal y revierte directamente en nuestra comunidad próxima. Adicionalmente, el 80% frente al 52% de 2022 de nuestros proveedores factura a Libertas 7 menos de 10 mil euros anuales.



*El porcentaje se calcula ponderando la facturación.



13 | Adquisición y enajenación de acciones propias

14 | Perímetro de consolidación

▶ PATIO MUSEO L'IBER
Valencia

13. Adquisición y enajenación de acciones propias

En cuanto a la posición de autocartera de Libertas 7 el Grupo posee 863.167 acciones propias en su poder, que representan un 3,58% del capital social. ■■■

Banco de Sabadell es la entidad que se encarga de dar contrapartida a los inversores desde el 28 de julio de 2022. Del saldo inicial de 100 mil euros y 95.000 acciones, la situación a 31 de diciembre de 2023 era de 94 mil euros y 105.452 acciones.

Durante el ejercicio 2023 se entregaron 51.175 acciones con un coste de 47 mil euros y una valoración de 43 mil euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado por la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 23 de mayo de 2023 correspondiente al ejercicio 2022.

Durante el ejercicio 2022 se entregaron 29.778 acciones con un coste de 115 mil euros y una valoración de 146 mil euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado en la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de mayo de 2022 correspondiente al ejercicio 2021.

Detalle de los movimientos de autocartera durante 2023

	Nº Acciones	Importe (miles de euros)
Saldo a 1/01/2023	863.167	4.905
Compras	91.009	88
Ventas	(168.860)	(493)
Saldo a 31/12/2023	785.316	4.500

14. Perímetro de consolidación

Integración Global

	Domicilio	Actividad	% Participación
Libertas Novo, S.L.	Valencia	Actividad inmobiliaria	100,00%
Liberty Park, S.A.U.	Valencia	Tenencia de valores	100,00%
Amaltheia Gestión, S.A.	Valencia	Tenencia de valores	100,00%
Amaltheia Nature, S.L.	Valencia	Tenencia de valores	100,00%
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	Valencia	Actividad inmobiliaria	100,00%
Luxury Liberty, S.A.	Valencia	Tenencia de valores	100,00%
Selección Lux, S.A.	Valencia	Sin actividad	100,00%
Liberty Lux, S.A.	Valencia	Gestión hotelera	100,00%
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	Valencia	Actividad inmobiliaria	100,00%
Al Mukhabir, S.A.	Valencia	Tenencia de valores	99,99%

Puesta en equivalencia

El Portal de Valldigna, S.A.	Valencia	Comercio al por menor de libros	0,13
Via Nature Juices and Beverages, S.L.	Murcia	Comercialización de zumos refrigerados	0,08
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	Valencia	Tenencia de valores y explotación de fincas rústicas	0,04
Moira Capital Desarrollo, FCRE, S.A.	Madrid	Gestión de inversión en Biorizon Biotech	0,10

15 | Libertas 7 en Bolsa



► Residencial Zaïda
Valencia

15. Libertas 7 en Bolsa

El conjunto de mercados financieros a nivel mundial registró durante 2023 una evolución favorable apoyada en un crecimiento económico global mayor al esperado, sobre todo en Estados Unidos, Japón y Latinoamérica, y en un avance notable en la lucha contra la inflación, que, si bien no permite anticipar caídas de esta a corto plazo, si empieza a vislumbrar escenarios posibles de mantenimiento de tipos de interés e incluso de recortes. ■ ■ ■



El entorno global geopolítico y macroeconómico sigue siendo complejo con la guerra de Ucrania enquistada y el estallido del conflicto en la franja de Gaza, que junto al endurecimiento de las políticas monetarias restrictivas dibujan un panorama que invita a la cautela, especialmente en la eurozona después de las seis subidas de tipos sufridas en 2023 y la desaceleración del crecimiento económico.

En este contexto, la acción de Libertas 7 registró una evolución positiva con una revalorización del 12,1% cerrando el año a 1,02€ por acción y una capitalización bursátil de 22,4 millones de euros. Si miramos este comportamiento en términos relativos respecto a algunos índices selectivos de la bolsa nacional, si bien la apreciación de Libertas 7 estuvo por debajo de la revalorización del Ibex 35 (+22,8%), sin embargo, se comportó mejor que la correspondiente al Ibex Small Cap (10,6%).

Desde el punto de vista de la liquidez, uno de los principales retos de la compañía en el mercado de valores, el volumen negociado continuó en niveles reducidos con un importe acumulado en títulos de

693.232, o lo que es lo mismo 3.915 títulos de media diaria teniendo en cuenta solo las sesiones con negociación, lo que supone a penas un 3% del volumen total de acciones en circulación. En este sentido la compañía ha puesto en marcha un plan de impulso a las Relaciones con Inversores a través de diferentes acciones con el objetivo de aumentar su visibilidad, transparencia y posicionamiento entre los inversores institucionales y minoristas, del que buena muestra es este informe integrado 2023 que aumenta el alcance y detalle de la información de gestión tanto a nivel de las áreas de negocio como del grupo consolidado.

En cuanto a la política de dividendos, durante 2023 Libertas 7 distribuyó un total de 739 mil euros, correspondientes a un dividendo complementario del ejercicio 2022 (0,015 euros) y un dividendo a cuenta de los resultados de 2023 (0,02 euros), un 16,4% más que el distribuido en 2022. De esta manera el dividendo bruto por acción en 2023 ascendió a 0,035 euros lo que supone una rentabilidad bruta por dividendo del 3,85% sobre la base de la cotización de cierre de 2022.

Cotización (euros)	2023	2022
Inicio	0,91	1,56
Mínimo	0,85	0,86
Máximo	1,18	1,99
Cierre periodo	1,02	0,91
Media	0,98	1,25

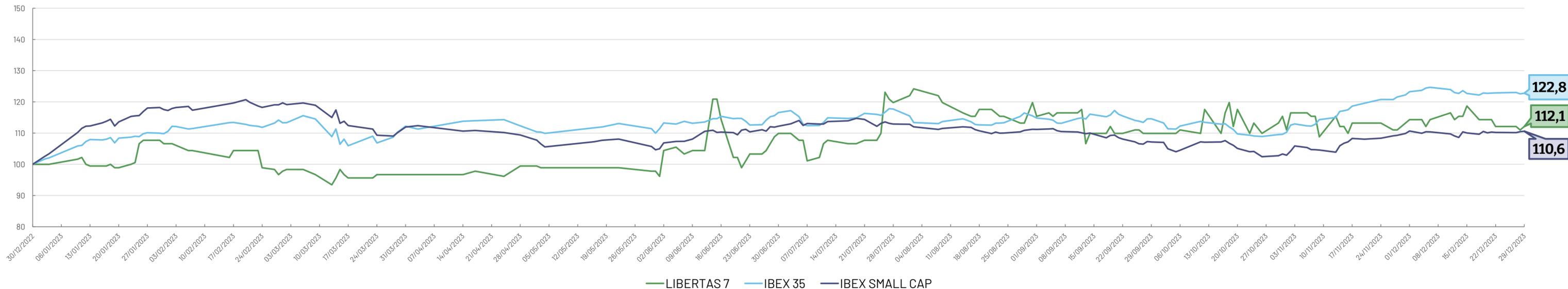
Otros indicadores bursátiles	2023	2022
Capitalización bursátil (euros)	22.352.280	19.941.740
Nº de acciones	21.914.000	21.914.000
Valor nominal de la acción (euros/acción)	0,50	0,50
Vol. contrat. acumulado (acciones)	689.022	633.818
Vol. contrat. medio diario (acciones)	3.915	3.986
Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)	685.429	839.345
Vol. contrat. efectivo medio diario (euros)	3.894	5.279

Libertas 7 vs Índices	2023 ¹	2022
Libertas 7	12,09%	(0,42%)
Ibex 35	22,76%	(0,06%)
Ibex Small Cap	10,58%	(0,13%)

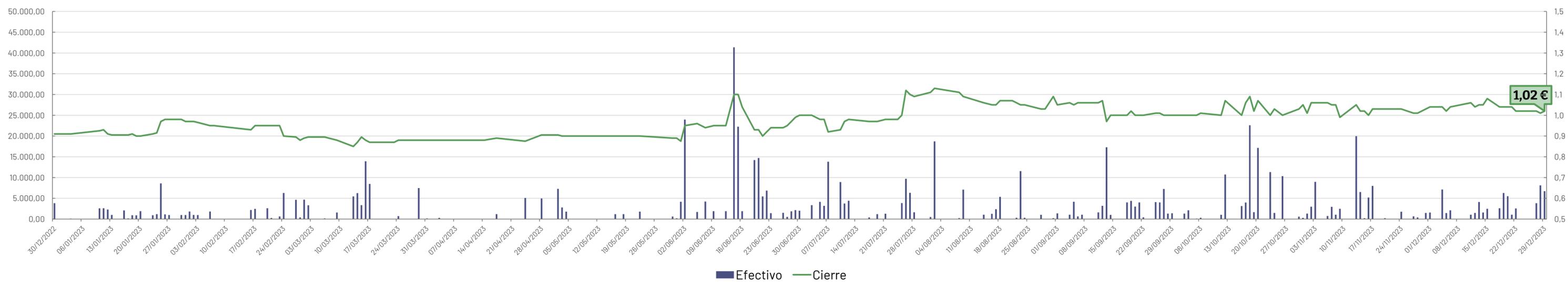
¹ % de variación de cotización cierre en el periodo desde 30-12-2022 hasta el 29-12-2023.

15. Libertas 7 en Bolsa

Libertas 7 vs Ibex 35 e Ibex Small Cap
(30-12-22 al 29-12-2023)



Libertas 7 (LIB): Evolución cotización y volumen efectivo, ene-dic 2023



15. Libertas 7 en Bolsa

Retribución al accionista ¹	2021	2022	2023
Dividendo total distribuido (euros)	422.397	632.395	738.516
Dividendo a Cuenta (euros)	422.397	421.449	422.763
Dividendo Complementario (euros)	210.946	315.753	422.763
Dividendo bruto por acción (euros)	0,030	0,035	0,040
Cotización cierre Libertas 7 (euros)	1,56	0,91	1,02
Rentabilidad bruta del dividendo	1,92%	3,85%	3,92%

1. Criterio de devengo

Estructura Accionarial	31/12/2023 Accionistas significativos
Dibu, S.A.	5,78%
Fundacio de la Comunitat Valenciana Libertas 7	23,56%
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	26,78%
Doña Agnès Noguera Borel	14,38%
Don Alejandro Noguera Borel	13,03%
Don Pablo Noguera Borel	13,21%

17 | Glosario

18 | Contacto



► EXPOSICIÓN MUSEO L'IBER
Calle Caballeros 20-22

16. Glosario

- ▶ **EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and Amortization):** beneficio de la empresa antes de restar los intereses a pagar por la deuda contraída, los impuestos propios del negocio, las depreciaciones por deterioro de este, y la amortización de las inversiones realizadas.
- ▶ **EBIT:** beneficio antes de intereses e impuestos. Se calcula restando los gastos operativos de la empresa de sus ingresos totales.
- ▶ **Margen Bruto Inmobiliario:** beneficio directo que se obtiene por la venta de un producto o servicio. Diferencia entre el precio de venta y su coste directo de producción.
- ▶ **Margen Bruto Turístico:** el margen bruto en turismo se refiere a la diferencia entre los ingresos totales generados por la operación hotelera y los costes directos asociados con la prestación de servicios, costes de habitaciones, servicios de lavandería, etc.
- ▶ **DFN (Deuda Financiera Neta):** es la suma de la deuda financiera a largo y corto plazo (incluye deudas con entidades de créditos y terceros) menos el efectivo (saldos en bancos).
- ▶ **Free Cash Flow:** o flujo de caja libre, es el flujo conseguido por las actividades de explotación del Grupo; dinero disponible tras pagar los gastos correspondientes. Se calcula: EBITDA del periodo - CapEx del periodo - Inversión en Circulante del periodo - Pagos de intereses financieros netos del periodo - importe neto de partidas que no hayan supuesto impacto en caja durante el periodo.
- ▶ **Ingresos recurrentes:** turística + ingresos de locales y oficinas arrendados + ingresos de la cartera de inversiones.
- ▶ **RevPar (Revenue per available room) Ingreso por habitación / apartamento disponible % ocupación:** porcentaje de apartamentos/ habitaciones ocupados sobre el total de apartamentos/ habitaciones disponibles en el hotel o establecimiento turístico
- ▶ **ADR (Average daily rate):** tarifa diaria promedio. Ingreso medio obtenido por habitación/ apartamento ocupado del hotel o establecimiento turístico.
- ▶ **Rentabilidad de la cartera:** rentabilidad obtenida por la cartera de inversiones en un periodo.
- ▶ **Cartera permanente:** cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas en las que se tiene vocación de permanencia.
- ▶ **Capital Privado:** cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas, bien mediante la toma de participación directa en el capital de las participadas o a través de vehículos de inversión gestionados por terceros, y en las que no se tiene vocación de permanencia.
- ▶ **Unidades en fase de diseño:** unidades mayores (viviendas + locales) desde la compra de solar hasta el inicio de la comercialización.
- ▶ **Unidades en comercialización:** unidades mayores (viviendas + locales) desde el inicio de comercialización hasta el inicio de las obras.
- ▶ **Unidades en construcción:** unidades mayores (viviendas + locales) en fase de obras.
- ▶ **Unidades terminadas pendientes de entrega:** unidades mayores (viviendas + locales) con Certificado Fin de Obras pendientes de escrituración.
- ▶ **Unidades escrituradas:** unidades mayores (viviendas + locales) con escritura de compraventa realizada ante notario.
- ▶ **Cartera de venta en unidades y euros:** total de activos con reserva o contrato de compraventa.
- ▶ **Stock pendiente de venta:** total de activos libres y en proceso de venta, desde la fase de comercialización.
- ▶ **Unidades activas:** total de unidades en cualquiera de las fases de diseño, comercialización, comercialización o escrituración.
- ▶ **GDV (Gross Development Value):** valor proyectado de un desarrollo inmobiliario hasta entrega.
- ▶ **GAV (Gross Asset Value):** valor bruto de un desarrollo inmobiliario sin deducir ningún pasivo.
- ▶ **LTV (Loan to Value):** ratio del pasivo financiero respecto del valor inmobiliario.
- ▶ **NAV (Net Asset Value):** valor neto de un desarrollo inmobiliario con deducción del pasivo financiero.
- ▶ **NAV por acción:** valor neto de un desarrollo inmobiliario o inmueble para arrendamiento con deducción del pasivo financiero referenciado al número de acciones.



17. Contacto

www.libertas7.es

Calle Caballeros, 36

46001 Valencia. España

+34 963 153 058

inversores@libertas7.es

 www.linkedin.com/company/libertas-7

18 | Anexos



▶ PORT SAPLAYA
Alboraia

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Detalle de la cuenta de resultados por áreas de negocio

Operaciones continuadas

	Area Inmobiliaria		Area Turística		Area Inversiones		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ventas Promoción	7.296	6.933	0	0	0	0	7.296	6.933
Ingresos por Rentas Alquiler/Servicios	383	413	3.160	2.527	0	0	3.543	2.940
Ingresos de la Actividad Financiera	0	0	0	0	2.560	1.640	2.560	1.640
Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	0	0	0	0	3	(55)	3	(55)
Variaciones del valor razonable de inversiones inmobiliarias	129	(41)	1.219	934	0	0	1.348	893
Otros ingresos de explotación	37	25	53	87	1	14	91	126
Variación de existencias	(2.194)	(800)	0	0	0	0	(2.194)	(800)
Aprovisionamientos	(3.591)	(4.746)	0	0	0	0	(3.591)	(4.746)
Gastos de personal	(714)	(755)	(956)	(799)	(688)	(679)	(2.358)	(2.233)
Otros gastos de explotación	(690)	(455)	(1.181)	(1.124)	(338)	(306)	(2.209)	(1.885)
Excesos de provisiones	0	130	0	0	0	0	0	130
Amortización del inmovilizado	(23)	(17)	(273)	(259)	(4)	(3)	(300)	(279)
Deterioros y provisiones	(26)	207	(9)	(4)	269	(102)	234	101
Resultado de Explotación (EBIT)	607	894	2.013	1.362	1.803	509	4.423	2.765
Ingresos Financieros	0	2	0	0	78	13	78	15
Gastos financieros	(467)	(285)	(92)	(60)	(818)	(308)	(1.377)	(653)
Otros ingresos y gastos financieros	0	0	0	0	102	31	102	31
Resultado financiero	(467)	(283)	(92)	(60)	(638)	(264)	(1.197)	(607)
Resultado antes de impuestos	140	611	1.921	1.302	1.165	245	3.226	2.158
Impuesto sobre beneficios	(51)	(145)	(460)	(327)	(408)	(187)	(919)	(659)
Resultado neto	89	466	1.461	975	757	58	2.307	1.499
Resultado neto total atribuido a la sociedad dominante	89	466	1.461	975	757	58	2.307	1.499

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución anual de cifra neta de negocios por área de actividad

	2019	2020	2021	2022	2023
Importe neto de la cifra de negocios	5.481	3.798	16.816	11.513	13.399
Área Inmobiliaria	1.893	1.687	13.777	7.346	7.679
Área Turística	2.205	595	1.332	2.527	3.160
Área de Inversiones	1.383	1.516	1.707	1.640	2.560

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución ingresos recurrentes¹ vs importe cifra de negocios total

	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos recurrentes	1.875	1.598	2.614	3.241	3.599
Importe cifra de negocios	5.481	3.798	16.816	11.513	13.399
% ingresos recurrentes / Importe cifra de negocios total	25,49%	29,61%	13,45%	21,97%	21,17%

¹ Arrendamientos + Ingresos Turismo + Dividendos inversiones.

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Detalle del balance de situación por áreas de negocio

	Area Inmobiliaria		Area Turística		Area Inversiones		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Activo	46.189	48.221	22.897	21.748	79.137	78.020	148.223	147.989
Activos por segmentos	46.189	48.221	22.897	21.748	24.535	25.850	93.621	95.819
Fondo de Comercio	0	0	0	0	595	595	595	595
Participaciones en empresas asociadas	0	0	0	0	4.125	4.125	4.125	4.125
Activos disponibles para la venta	0	0	0	0	49.882	47.450	49.882	47.450
Total Activo	46.189	48.221	22.897	21.748	79.137	78.020	148.223	147.989
Pasivo	20.382	21.869	6.524	6.727	25.771	27.052	52.677	55.648
Pasivos por segmentos	6.851	6.269	5.129	4.964	7.744	7.132	19.724	18.365
Deudas y pasivos financieros	13.531	15.600	1.395	1.763	18.027	19.920	32.953	37.283
Total Pasivo	20.382	21.869	6.524	6.727	25.771	27.052	52.677	55.648

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Estructura de la deuda financiera bruta

	2019	2020	2021	2022	2023
Deuda financiera a largo plazo	26.432	28.382	27.347	21.489	28.678
Deuda financiera a corto plazo	16.217	17.866	14.620	17.396	5.680
Total deuda financiera bruta	42.649	46.248	41.967	38.885	34.358

Cifras expresadas en miles de euros

Calendario de vencimiento deuda

	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Siguientes	
Principal	5.810	8.877	1.900	1.977	1.306	14.488	34.358
Intereses	460	381	305	225	150	418	1.939
Total	6.270	9.258	2.205	2.202	1.456	14.906	36.297

18. Anexos

Unidades de viviendas y locales comerciales

Evolución de promociones en curso y nuevos desarrollos inmobiliarios al cierre de 2023

	Cresol	Crisálida	Paseo al Mar	Zaïda	Vesta	Gaia	Idalia Nature
Stock pendiente de venta	1	0	6	8	0	13	23
Unidades en comercialización	0	0	24	15	0	5	11
Escrituradas	49	33	0	0	0	0	0
Total reportado	50	33	30	23	0	18	34

Uds. De viviendas y locales comerciales.

18. Anexos

Evolución anual unidades escrituradas (viviendas y locales comerciales)

	2020	2021	2022	2023
Paiporta Park (Paiporta)	5	5	1	0
Port Saplaya (Alboraia)	0	1	0	0
Buganvillas (Paiporta)	1	0	0	0
Edificio Alberola (Valencia)	3	19	1	0
Residencial Cresol (Valencia)	0	46	1	0
Edificio Drassanes (Valencia)	0	0	24	0
Edificio Crisálida (Valencia)	0	0	0	33
Parque los Pinos (Burjassot)	0	0	0	1
Total Escrituración (Viviendas y LC)	9	71	27	34

18. Anexos

Escrituraciones 2023

	Ubicación	Viviendas	Locales	Garajes/trasteros	m€
Edificio Crisalida	Valencia	33	0	52	7.112
Residencial Cresol	Valencia	0	0	2	45
Drassanes	Valencia	0	0	4	24
Paiporta Park	Paiporta	0	0	0	0
Palau I	Port Saplaya	0	0	4	34
Jardines del Montgó	Denia	0	0	0	0
Pinos XIX	Burjassot	0	0	1	4
Palau del Tossal	Picassent	0	1	0	77
Total	-	33	1	63	7.296

18. Anexos

Evolucion unidades inmobiliarias en stock vs escrituradas

	2019	2020	2021	2022	2023
Stock	50	45	35	50	53
Escrituradas	7	9	71	27	34

18. Anexos

Evolución anual indicadores Área Turística

	2019	2020	2021	2022	2023
Habitaciones disponibles	43.070	43.188	43.070	43.070	43.070
Habitaciones vendidas	20.146	5.885	13.128	21.426	24.083
RevPar (€)	48	12	30	57	71
% Ocupación media	46,78%	13,63%	30,48%	49,75%	55,92%
ADR (€)	102	89	100	114	127

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Distribución sectorial del valor de la cartera Bolsa

	31/12/2023	31/12/2022	% Var.
Total cartera	40.317	34.619	16,46%
Lujo	9.594	7.307	31,29
Bancos	3.892	3.116	24,88
Seguros	6.143	5.564	10,42
Construcción	252	981	(74,31)
Medios	1.081	976	10,69
Tecnología	438	851	(48,58)
Ecología	832	522	59,38
Alimentación	4.097	3.848	6,49
Industria	7.430	6.753	10,03
Pharma	2.745	2.060	33,29
Consumo no cíclico	3.163	1.869	69,24
Servicios	651	773	(15,76)

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Distribución de la cartera por tipo de activos

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Cartera Bolsa	31.166	37.879	34.619	40.317
Otra inversiones en cotizadas	7.373	6.667	5.120	6.030
Capital privado	5.784	8.114	8.003	8.386
Inversión permanente	1.185	1.185	2.653	2.653
Liquidez	7.341	4.469	7.504	3.112
Total cartera	52.849	58.314	57.899	60.498