



# LIBERTAS 7

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

DISCURSO DE LA CONSEJERA DELEGADA

23 de mayo de 2023



Señoras y señores accionistas,

Buenos días a todos y gracias por asistir a la Junta General de accionistas referida al ejercicio 2022, a los presentes y a los que nos siguen en remoto.

Cerramos un año complejo marcado por el inicio de la guerra de Ucrania, conflicto bélico con un terrible impacto a nivel humanitario, económico y social, surgido en un contexto de recuperación económica todavía no consolidada tras la pandemia del Covid19, y con desequilibrios importantes. En el ejercicio 2022 se ha constatado un fuerte repunte de la inflación, que ha conllevado una no menos contundente respuesta por parte de los bancos centrales en términos de endurecimiento de las condiciones monetarias vía subida de tipos de interés y reducción de la liquidez en el sistema, con un previsible impacto negativo en términos de menor crecimiento económico futuro.

Estos elementos macroeconómicos y geopolíticos han tenido un efecto negativo en los mercados mundiales de renta variable, y han generado una elevada volatilidad en los de divisas. Así y todo, la cartera del Área de inversiones de Libertas 7 ha generado una rentabilidad del 1,2% en 2022, muy por encima de los principales índices bursátiles que cierran el ejercicio con fuertes pérdidas.

Por el contrario, este entorno económico no ha afectado significativamente a las Áreas Inmobiliaria y Turística que han cumplido con los objetivos fijados para el ejercicio.

En conjunto, el año 22 puede calificarse como satisfactorio, ya que además de los resultados obtenidos, hemos seguido sembrando para el futuro.

En este contexto, nuestra cartera de **INVERSIONES** totalizó al cierre del ejercicio un valor de 50,4 millones de euros frente a los 53,9 de 2021. Dicha disminución de valor responde principalmente a la decisión de incrementar la liquidez para proteger nuestro patrimonio en un momento de alta volatilidad. En conjunto, obtenemos una meritoria rentabilidad de 1,2% con unos dividendos y retornos de Capital Privado por 2,5 millones de euros, más del doble del ejercicio anterior.

Al cierre del ejercicio la cartera se descompone del siguiente modo:

- Bolsa: 34,6 millones, 69%
- Capital privado: 8 millones, 16%
- Inversiones en cotizadas: 6,9 millones, 14%
- Otras inversiones: 0,8 millones, 1%.

La distribución sectorial de nuestra cartera de renta variable es muy similar a la del cierre de 2021. Los sectores lujo, industria, financiero y alimentación copan el 77% de nuestra inversión en Bolsa. Está distribuida en 59 empresas, la mayor parte de ellas domiciliadas en Europa o Estando Unidos si bien, operando en todo el mundo. Las diez principales posiciones al cierre

del ejercicio 2022 eran: LVMH, Vidrala, Viscofan, Kering, Metlife, Santander, Allianz, Axa, Elecnor y Catalana Occidente, suponen el 44% del total valor de mercado.

Durante 2022 hemos rotado la cartera de Bolsa un 39% obteniendo una rentabilidad del 0,5% muy superior a los índices con los que nos comparamos: el Índice General de la Bolsa de Madrid (IGBM)(-4,8%) o el Eurostoxx 600 (-12,9%). Vea el cuadro comparativo que solemos presentar en la Junta que arranca en 2006 base 100. A dicha rentabilidad ha contribuido el incremento del 21% en los dividendos percibidos en el ejercicio por 1,2 millones de euros.

El volumen de ventas ha sido superior a las compras, dentro de una estrategia centrada en la generación de liquidez en un entorno de mercado altamente desfavorable. Las compras se han realizado en valores que a nuestro juicio habían alcanzado unos niveles adecuados de valoración y nos proporcionaban suficiente margen de seguridad para la obtención de plusvalías en un tiempo razonable, siempre soportadas por unos fundamentales robustos. 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.

Nuestra cartera de Capital Privado, en la que venimos invirtiendo prudente y pausadamente desde hace siete años empieza a generar frutos. Durante el ejercicio 2022, Libertas 7 ha atendido compromisos de inversión en fondos de inversión de capital riesgo por importe de 522 mil euros y obtenidos retornos por 1.248 mil euros.

Esta cartera se compone de inversiones realizadas por las gestoras GED y Talde en las que participamos indirectamente en plataformas para diagnóstico médico, alimentación, formación especializada, gestión de emergencias y protección de incendios, tecnología para paneles solares y sector aeronáutico etc.

Las inversiones realizadas directamente, el proyecto Amaltheia, se centran en empresas españolas no cotizadas del sector agroalimentario. Se trata de Via Nature, empresa de zumos refrigerados, innovadores y saludables, segunda marca española por facturación de la categoría, y de Biorizon Biotech, compañía líder en el investigación y producción de biofertilizantes basados en microalgas. Ambas se encuentran aún en fase de desarrollo y generación de valor.

Tal y como se ha comentado en anteriores reuniones, la cartera de Capital Privado es de lenta maduración pues se basa en el desarrollo y crecimiento de las compañías participadas. Con los retornos obtenidos en 2022 estamos próximos a recuperar el valor invertido, lo que significa que esperamos en 2023 empezar a generar plusvalías que luzcan en los resultados de Libertas 7.

La cartera de Otras inversiones cotizadas recoge principalmente la participación en Adolfo Dominguez. La revalorización bursátil de la participación en dicha compañía en 2022 ha sido del 6,1%.

En resumen, podemos calificar 2022 como un ejercicio complicado, pero, al fin y al cabo, exitoso dado que el Área de Inversiones ha obtenido beneficios, protegido el patrimonio de la Compañía y generada liquidez.

Pasando al Área INMOBILIARIA, el ejercicio 2022 reafirma los objetivos del Plan Estratégico de FICSA, el Área Inmobiliaria de Libertas 7, basados principalmente en focalizar su actividad en el mercado de primera residencia, especialmente en la ciudad de València, que registra una demanda de vivienda de obra nueva consistente, claramente superior a la oferta.

Durante el ejercicio se procedió a la terminación de la obra y escrituración de las viviendas del edificio Drassanes, de 24 unidades, sito en València en el barrio del Grao.

Finalizamos igualmente la obra del edificio Crisálida, 33 viviendas en el barrio de Jesús de la ciudad de València, si bien la escrituración de la promoción, no se han iniciado hasta enero de 2023.

En cuanto al Edificio Paseo al Mar, en la zona de Blasco Ibáñez de la capital de la Comunidad Valenciana, al cierre del ejercicio aun no habíamos conseguido la licencia de obra, cuando ya teníamos reservadas 16 de las 30 viviendas de la promoción. La comercialización ha seguido el ritmo previsto.

Residencial Zaïda es una promoción ubicada en la Avenida de Burjassot de València que contará con 23 viviendas, zona común con piscina y un local comercial. Se solicitó la licencia de construcción en enero de 2022, que actualmente sigue en trámite. La promoción estaba reservada en un 35%.

Finalmente, durante el ejercicio 2022 FICSA adquirió tres nuevos solares:

- Residencial Vesta que promocionaremos en el Puerto de Sagunto, importante polo de desarrollo industrial y residencial al norte de València. Constará de 18 viviendas y una amplia zona común con piscina. Se ha iniciado la comercialización a finales de 2022.
- Edificio Gaia, ubicado en la Avenida Primado Reig de la ciudad de València, constara de 18 viviendas con sus correspondientes amplios trasteros. Esta promoción prevé ser autosuficiente en el consumo energético de zonas comunes y ascensores.
- Solar en San Antonio de Benagéber, población situada al oeste de València en entorno consolidado en el que predominan viviendas unifamiliares y adosadas adquirido a finales de diciembre de 2022. Prevemos comercializar 34 unidades con piscina y zonas comunes.

En total, en 2022 escrituramos 30 unidades, viviendas y locales comerciales, por importe de 6,9 millones de euros. Al cierre del ejercicio contábamos con un importe de ventas y preventas por 12,2 millones de euros y un stock aproximado pendiente de venta de 24,3 millones, teniendo además disponibles dos solares en Denia y Peñíscola, más de once mil metros cuadrados, pendientes de desarrollar.

En cuanto a la actividad de arrendamientos urbanos, aportó al cierre del 2022 una cifra total de ingresos de 414 mil euros, a los que hay que sumar los ingresos obtenidos por la venta del local de la Alameda que ha supuesto un beneficio de 213 mil euros.

A pesar de haber reducido la cifra de negocios, en 2021 escrituramos dos promociones frente a una sola en 2022, el Área Inmobiliaria cierra el ejercicio con un incremento de su resultado

antes de impuestos del 62% debido a la mayor rentabilidad del edificio Drassanes, cuyo solar adquirimos con posterioridad a la gran crisis de 2008-2011. Los resultados mejoran igualmente impulsados por una reducción de gastos generales y financieros y los beneficios obtenidos por rotación y actualización de la tasación de los activos en arrendamiento.

Finalmente, nuestra tercera Área de negocio: Sea You Hotels, nuestra rama TURÍSTICA.

El ejercicio 2022 ha supuesto un récord en los ingresos obtenidos de Sea You Apartamentos Port Saplaya, complejo turístico de 76 apartamentos situado en la urbanización Port Saplaya. En todos los meses del ejercicio se ha superado la ocupación comparable de 2019, alcanzando los ingresos un total de 1,6 millones de euros, que suponen un incremento del 25% respecto de los obtenidos en 2019, y del 61% frente al ejercicio 2021.

La ocupación creció en un 21% y el rendimiento por noche un 3% todo ello comparado con el ejercicio 2019.

La excelente localización de nuestro hotel boutique, Sea You Port Valencia, de 42 habitaciones, situado en la Marina de València, junto a la playa de las Arenas, nos ha permitido a partir de segundo trimestre de 2022, mejorar el desempeño del ejercicio 2019.

En el acumulado del ejercicio, los ingresos alcanzan los 906 mil euros, creciendo un 11% respecto de 2019 apoyados en un incremento del ingreso medio por noche del 20%.

Durante el ejercicio 2022 remodelamos totalmente la recepción del hotel, generando un espacio mucho más acogedor y amigable. A finales del ejercicio se procedió al cambio de la instalación de aire acondicionado de la mitad del hotel, habiendo así completado entre 2021 y 2022 la renovación completa del sistema con la consiguiente mejora de confort de nuestros clientes y mejora de la eficiencia energética.

Otro de los grandes avances en nuestra división turística ha sido el proceso de transformación digital que está repercutiendo significativamente en materia de comunicación, publicidad, gestión de procesos, satisfacción de los huéspedes y captación de ventas, así como en nuestro compromiso de reducción de consumo de papel.

El conjunto del Área Turística cierra el ejercicio 2022 con unos ingresos acumulados de 2,5 millones de euros que mejoran en un 15% los obtenidos en 2019 a pesar de la cola de incidencia de la pandemia del inicio del ejercicio y de las tensiones inflacionistas e incertidumbre general ligada a la guerra en Ucrania, y un beneficio antes de impuestos de 1,3 millones de euros.

Nos gustaría que, si no los conocen, vengan a visitar nuestros establecimientos. A la salida de este acto les obsequiaremos con un descuento especial para los Apartamentos Port Saplaya y una copa en el Sky bar del Hotel Port Valencia.

## CUENTAS ANUALES

---

Por tanto, en 2022 hemos obtenido beneficios en las tres áreas de nuestra actividad.

A 31 de diciembre de 2022, la **cifra de negocios** ha alcanzado en conjunto los 11,5 millones de euros. Distribuidos por actividad inmobiliaria supusieron el 64% de la cifra de negocios, el 22% es atribuible al sector turístico y el restante 14% al Área de Inversiones

El total de gastos del Grupo comparados con los del ejercicio 2021, se ha reducido ligeramente, si bien, aunque se incrementen los gastos de personal y generales asociados fundamentalmente a la actividad turística decrecen los gastos financieros.

Hemos obtenido 1,1 millones de euros en revalorizaciones centradas esencialmente en los inmuebles de Port Saplaya y beneficio por venta de inmuebles.

El ejercicio 2022 se salda con un **beneficio** antes de impuestos de 2.158 mil euros que se desglosa en 1.301 mil euros del Área Turística (60%), 611 mil euros correspondientes al Área Inmobiliaria (28%) y 246 mil euros del Área de Inversiones (11%).

En conjunto, el beneficio después de impuestos resultante fue de 1.498 mil euros que compara muy favorablemente con 1.214 mil euros del ejercicio anterior, +23%.

En cuanto al balance a cierre del ejercicio muestra un **activo** total por importe de 148 millones de euros con una composición muy semejante a la del cierre de 2021.

El **Patrimonio Neto** se sitúa al cierre de 2022 en 92 millones de euros, mejorando ligeramente el registrado a 31 de diciembre de 2021. Supone el 62% del Activo, lo que demuestra la solidez del balance.

El resto del pasivo importa 56 millones de euros, un 8% menos que en 2021, destacando la reducción de la deuda debida a la subrogación por nuestros clientes de las hipotecas aparejadas a las viviendas escrituradas.

El **endeudamiento** neto del Grupo con entidades financieras es de 33,3 millones de euros, mejorando ligeramente el de 2021 de 34,7 millones de euros. El grupo mantiene un elevado nivel de tesorería: 5,8 millones de euros, tras remunerar a los accionistas con dos dividendos en el ejercicio 2022.

Nuestras cuentas anuales han sido debidamente auditadas por Alberto Lizaran, socio de Baker Tilly, que ha emitido una opinión favorable, sin salvedad alguna.

## RESPONSABILIDAD SOCIAL Y SOSTENIBILIDAD

---

Durante 2022 hemos dado un salto importante en materia de responsabilidad social y sostenibilidad al haber plasmado por escrito y aprobado por el Consejo de Administración los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) en los que como empresa pensamos que podemos contribuir a la consecución de la agenda 2030 y que son los siguientes por orden de importancia:

- Objetivo 12 Producción y consumo responsables porque adoptamos practicas sostenibles e incorporamos información sobre sostenibilidad en nuestros productos y servicios.
- Objetivo 8 Trabajo decente y crecimiento económico porque creamos empleo pleno y productivo y fomentamos el trabajo decente, responsable y justamente remunerado.
- Objetivo 16 Paz, justicia e instituciones sólidas porque Libertas 7 prohíbe taxativamente prácticas de corrupción y soborno en todas sus formas.
- Objetivo 4 Educación de calidad porque mantenemos y fomentamos un programa de formación extenso y para todas las personas que trabajan en la empresa.
- Objetivo 5 Igualdad de género porque nos aseguramos de la participación plena y efectiva de las mujeres y de la igualdad de oportunidades de liderazgo a todos los niveles decisorios.

Con el fin de desarrollar los ODS elegidos, el Consejo de Administración ha aprobado las siguientes:

- Política de Sostenibilidad
- Política Ambiental
- Políticas de Personas y de Seguridad y Salud
- Código de conducta de Terceros
- Estrategia Fiscal

Este conjunto de documentos más los Códigos Ético y de Conducta plasman los compromisos que la empresa ha decidido asumir en materia ambiental, social y de buen gobierno. El paso siguiente será la fijación y publicación de objetivos asumibles.

Los indicadores más destacados en materia de sostenibilidad son los siguientes:

- La plantilla de la compañía, así como el Consejo de Administración son prácticamente paritarios. La brecha salarial es del 0,53% favorable a las mujeres. Así Libertas 7 ha sido incluida en el Ibx Gender Equality Index, es decir entre las empresas cotizadas españolas con mayor representación de mujeres.
- El promedio anual de contratos indefinidos es del 99%. Un año más, no se ha registrado ningún accidente laboral grave ni en nuestra plantilla ni en ninguna de las obras que promovemos.
- El 82% de nuestros proveedores tienen su domicilio social en la Comunidad Valenciana, favoreciendo así el desarrollo económico y social de nuestro entorno próximo.
- Hemos reducido el consumo de energía eléctrica por cliente alojado en nuestros establecimientos turísticos, la más significativa en el conjunto, un 6% respecto del ejercicio anterior, siendo el 42% del suministro proveniente de fuentes renovables.

- Los Edificios Drassanes y Crisálida han contado con nuestras primeras memorias de sostenibilidad.
- Siguiendo nuestro objetivo de papel 0, este año no le vamos a entregar el tradicional librito con el Informe de Gestión y el Informe de Responsabilidad Social sino que el Informe Anual integrando ambos, está disponible en nuestra web.

En 2023 seguiremos progresando en las tres patas de la sostenibilidad: ambiental, social y de gobernanza, con paso firme, pero con los pies en el suelo.

## Avance 2023

---

Recientemente y a pesar de no estar obligados a ello, hemos publicado los resultados del primer trimestre de 2023 que en síntesis son los siguientes:

Se ha procedido a la escrituración de la práctica totalidad del edificio Crisálida, a plena satisfacción de nuestros clientes, generando una cifra de negocios de 6,6 millones de euros.

Ficsa mantiene un stock de 17,8 millones de euros, sin contar la reserva de suelo, distribuido principalmente en cinco promociones:

- Paseo al Mar, cuyas obras han comenzado;
- los Residenciales Zaïda y Vesta (Puerto de Sagunto) y el Edificio Gaia, pendientes de la obtención de licencia de sus respectivos ayuntamientos, y cuyas obras esperamos poder iniciar en 2023,
- e Idalia Nature, de 34 viviendas adosadas en San Antonio de Benagéber que se encuentra en fase de proyecto.

Tenemos pues en comercialización cinco promociones más algunas unidades de anteriores, de las cuales se encontraban reservadas al cierre del primer trimestre 26 viviendas y locales comerciales por un importe de 5.649 mil euros.

Proseguimos la búsqueda y estudio de solares en València y su área metropolitana y polos cercanos de interés como el Puerto de Sagunto con el objetivo de incrementar nuestro volumen de viviendas en comercialización y proyectos en marcha.

En cuanto al Área Turística, la facturación de Sea You Hotels se ha incrementado en el primer trimestre de 2023 un 16% respecto de la misma fecha de 2022, habiendo permanecido la ocupación prácticamente estable e incrementándose el precio medio por noche un 20%, en consonancia con el resto del mercado. El retorno de los visitantes extranjeros es significativo.

La perspectiva para la temporada alta es excelente. Así al cierre de 31 de marzo de 2023 la facturación real más las reservas cerradas se incrementa respecto del mismo periodo del año anterior, un 35% en Sea You Apartamentos Port Saplaya y un 36% en Sea You Hotel Port Valencia.

Finalmente, el primer trimestre de 2023 se salda en el Área de Inversiones con una rentabilidad de la cartera de Libertas 7 del 10%. A señalar la importante revalorización de las acciones de Adolfo Domínguez (57%) tras los prometedores resultados publicados.

La cartera de Bolsa obtiene una rentabilidad del 8,8% en un arranque de año especialmente alcista que nos ha permitido cerrar posiciones abiertas a finales de 2022 con los correspondientes beneficios. La visibilidad del resto del ejercicio 2023 sigue siendo incierta debido a las fuertes tensiones provocadas por el alza de la inflación.

En conjunto, cerramos el trimestre con una cifra de negocios de 7,5 millones de euros y un beneficio neto de 770 mil euros que comparan muy favorablemente con los del mismo periodo del ejercicio 2022. El patrimonio neto se incrementa un 4,3% y la deuda neta se reduce en un 11,5%.

En relación con los títulos de Libertas 7, como sabe, a partir del día 2 de febrero de 2021 la totalidad de las acciones de la sociedad están integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), es decir en el Mercado Continuo de la Bolsa española, dentro de la modalidad de contratación de fijación de precios únicos (Fixing).

La cotización de la acción durante el ejercicio ha variado desde 1,58€ al inicio de 2022 a 0,91€ al cierre del mismo, con un máximo de 1,99€ y un mínimo de 0,85€. El valor cotizó un 62% de las sesiones del ejercicio, frente al 82% del ejercicio anterior, siendo el volumen medio diario de transacciones de 3.986 acciones.

En relación con la remuneración de los accionistas, la Junta General de Accionistas de Libertas 7 de mayo de 2022 acordó el reparto de un dividendo complementario del ejercicio 2021 de 0,01 euros brutos por acción. Así mismo, el Consejo de Administración de octubre de 2022 aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 de 0,02 euros brutos por acción. Por tanto, en 2022 los accionistas han recibido 3 céntimos brutos por acción, esto es una rentabilidad del 3% del valor nominal y del valor de cotización.

El Consejo de Administración propone a esta Junta General de accionistas el reparto de un dividendo complementario del ejercicio 2022 por valor de 0,015 euros brutos por acción de manera que el conjunto de remuneraciones a los accionistas con cargo al año pasado resultará de 3,5 céntimos brutos por acción, esto es una retribución del 7% sobre el nominal y del 4% sobre la cotización de cierre del ejercicio, un incremento del 16,67% respecto de 2021.

Luego, a pesar de obtener unos resultados crecientes en el ejercicio 2022, una buena evolución en el primer trimestre de 2023 e incrementar la remuneración para el accionista, la cotización del título sigue alejada incluso de su valor teórico contable que al cierre del año era de 4,39 euros. Es decir, ¡la acción esta infravalorada en un 80%! El Consejo de Administración ha analizado la situación y tomado algunas medidas como la contratación de un proveedor de liquidez, el Banco Sabadell, que da contrapartida a cualquier operación de compra o de venta utilizando para ello la autocartera de la sociedad. El diagnóstico está

claro: falta liquidez a la acción y visibilidad, debemos esforzarnos por ampliar el free float de Libertas 7.

Ya en 2023 hemos contratado una consultora especializada cuyo objetivo es incrementar nuestra base de accionistas mejorando fundamentalmente nuestra comunicación. Por otra parte, la semana próxima estaremos presentes por primera vez en el Foro Mid y Small Caps, una reunión que se celebra anualmente en la bolsa de Madrid en la que las compañías cotizadas de tamaño mediano y pequeño se presentan ante los inversores institucionales. Tenemos además previstas otras acciones.

Esperamos que con todas ellas seamos capaces de comunicar nuestros logros y proyectos de manera que el mercado nos conozca mejor y se anime la cotización. Créame que es un objetivo prioritario para el Comité de dirección al que aprovecho para agradecer su dedicación y apoyo permanente y al que el Consejo ha promocionado en 2023 a Carlos Gil como nuevo director del Área Inmobiliaria. José Tormo sigue al frente del Área Turística, así como Jorge Perez en el Área de Inversiones y Juan Diego Lozano en el Área Interna. Ellos lideran el quehacer diario de las personas que trabajan, trabajamos, con ilusión, esfuerzo y objetivos claros centrados en cumplir nuestra misión a largo plazo e incrementar nuestro volumen de negocio obteniendo una rentabilidad financiera y no financiera con la que retribuirles a ustedes, los accionistas. Gracias a todos y cada uno de los miembros del gran equipo humano de Libertas 7 por su dedicación y por ir más allá para atender a nuestros clientes y así contribuir al progreso de la compañía.

Finalmente, quiero expresar mi reconocimiento y agradecimiento a nuestro Consejo de Administración por su continuo apoyo, asesoramiento y orientación, en especial a Rafael Fraguas por las razones que más tarde se dirán. Además, vamos a solicitar en esta reunión, la renovación en su cargo como consejera dominical de nuestra presidenta, Agnès Borel Lemonnier.

Y, como no, gracias a ustedes señoras y señores accionistas cuya confianza nos permite construir juntos el futuro de Libertas 7.