



T E N V A L U E

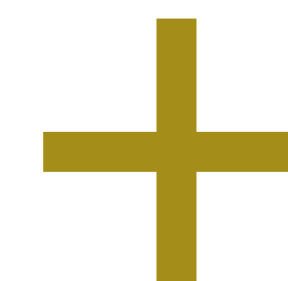
Informe de análisis de Tenvalue

Compañía: Libertas 7

“Sepa lo que posee y por qué lo posee” – Peter Lynch



Libertas 7 es promotor y gestor de activos inmobiliarios en régimen de arrendamiento urbano y turístico, y gestiona una cartera propia de activos financieros con un enfoque de inversión en valor a largo plazo.

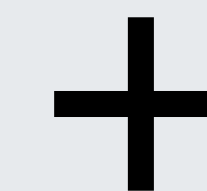


LIBERTAS 7 S.A. (BME: LIB)

Bienes inmuebles & inversión en activos financieros

| Resumen

LIBERTAS 7



Fuente: Libertas 7

| PROPUESTA DE VALOR

Libertas 7, es un grupo empresarial familiar, que gestiona activos inmobiliarios y realiza inversiones en activos financieros (cartera de valores). Su actividad se sustenta en tres principios fundamentales a largo plazo: **diversificación**, **prudencia** y **sostenibilidad**.

La **suma de las partes** de la valoración estimada de los principales activos **de la compañía en 2028**, restando la deuda bruta correspondiente, **da como resultado un valor cercano a 5x la capitalización actual** de Libertas 7.

Libertas 7 cotiza en el mercado continuo sólo desde 2021.

Pese a que es una sociedad cotizada desde los años 80 en la Bolsa de Valencia, sigue siendo una desconocida para gran parte de la comunidad inversora. Actualmente la compañía apenas tiene cobertura de analistas.

El valor del conjunto de inversiones financieras y liquidez (~60,5MM€), cubriría la amortización total de la deuda del grupo (~33MM€) y la compra de la empresa en bolsa (~25MM€), dejando los activos remanentes y negocio a coste cero.

| NEGOCIO PARTICULAR

La compañía genera ingresos por tres vías distintas.

En el segmento de **activos inmobiliarios** la compañía realiza labores tanto de **promoción** de proyectos, como de

arrendamiento. Libertas gestiona una cartera de inmuebles por un valor superior a 15 millones de euros que **generan aproximadamente 0,4 millones de euros anuales en ingresos**.

Su **actividad hotelera** proviene de dos fuentes diferentes entre las que se distingue por una parte el arrendamiento turístico de 3 edificios cuyo valor razonable asciende a 22,4 millones de euros, y por otra, de la gestión hotelera de un hotel (Sea You Port Valencia). Estas fuentes **generan ingresos anuales de aproximadamente 3 millones de euros**.

Por último, cuenta con una **cartera de valores** que incluye un portafolio de valores cotizados en bolsa, inversiones directas en empresas privadas del sector agroalimentario, participaciones en fondos de inversión y otros activos financieros. El criterio de gestión es inversión en valor a largo plazo. El valor total de la cartera de inversiones (2023) asciende a 60,5M€.

La familia fundadora (familia Noguera) posee el 80% de las acciones lo que alinea los intereses de los inversores y no genera conflicto con el equipo directivo, al centrarse como propósito estratégico el crecimiento de la compañía, la creación de valor y el reparto de dividendos.

Al mismo tiempo, el valor de los activos en 2028 aplicando un múltiplo de 10 veces al beneficio estimado del área de promoción para los próximos 5 años, sumando el valor de los edificios y locales en el centro de Valencia, del área

turística, la cartera financiera, las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación, otras inversiones financieras a largo plazo, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes y restando la deuda bruta, da como resultado un valor estimado de 144 millones de euros. Es decir, cerca de 5 veces la capitalización actual

Los principales supuestos han sido un retorno esperado del 10% anual de la cartera financiera y una revalorización anual del 5% de los activos inmobiliarios.

Incluso si se rebajara considerablemente las estimaciones y se asumiera un crecimiento del 5% anual de la cartera de valores y una revalorización de los activos anual del 3%, el valor estimado sería cercano a 125 millones de €, es decir, 4 veces la capitalización actual de la compañía.

| VENTAJAS COMPETITIVAS

- **Experiencia y amplia trayectoria en el sector inmobiliario.** La familia Noguera cuenta con una experiencia de más de 80 años en el negocio de promoción inmobiliaria e inversión financiera.
- **Diversificación de actividades.** El equipo gestor ha vivido diferentes crisis en el sector inmobiliario y se dieron cuenta de la importancia de diversificar sus actividades. Actualmente Libertas 7 cuenta con diferentes áreas de actividad complementarias (área de inversiones, área inmobiliaria y área de turismo).

- **Sinergias entre áreas de negocio**

La actividad del área de inversiones equilibra los riesgos del grupo, proporcionando rentabilidad, liquidez y solvencia cuando el ciclo inmobiliario sufre más, permitiendo a la compañía participar en negocios muy diversos, en ubicaciones geográficas y en actividades empresariales en momentos del ciclo diferentes. El área de inversiones se ha ido desarrollando en paralelo a la actividad inmobiliaria hasta constituirse como área de negocio independiente gestionada de forma profesional.

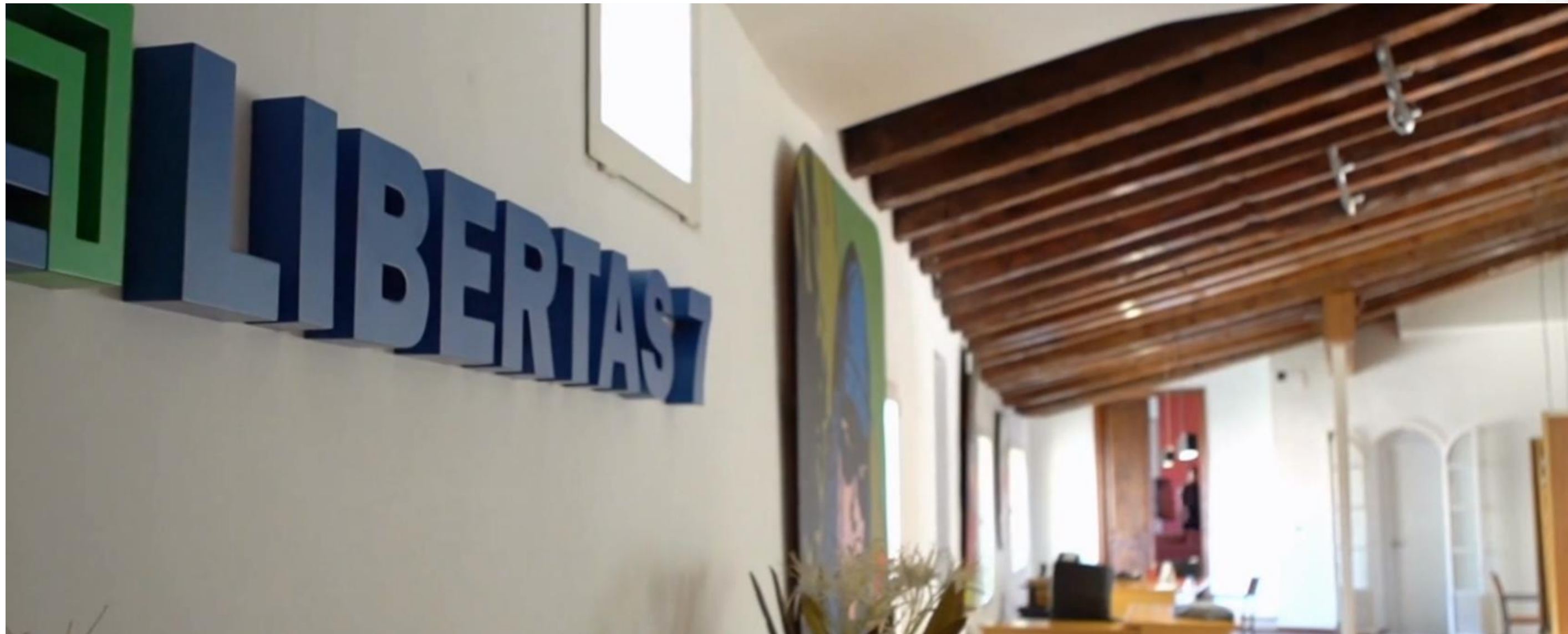
| PRINCIPALES RIESGOS

- **Poco free float.** El 80% de las acciones está en manos de la familia fundadora.
- **Poca diversificación geográfica en su cartera de activos inmobiliarios.** Los inmuebles tanto de gestión urbana/comercial, como de gestión hotelera, se encuentran en situados en Valencia (España) y su área metropolitana. Por otro lado, se considera una ventaja la especialización del equipo gestor en el negocio inmobiliario en la ciudad de Valencia, la tercera ciudad más grande de España. Muchos inversores tienen exposición a activos inmobiliarios en diferentes zonas geográficas y a través de Libertas se puede tener exposición al sector inmobiliario en Valencia.



TABLA DE CONTENIDOS

- 1 | Historia del negocio
- 2 | Segmentos operativos
- 3 | Estructura operativa
- 4 | Desglose de ingresos por segmentos operativos
- 5 | Antecedentes de la industria y principales competidores
- 6 | Estrategia corporativa
- 7 | Estructura de la deuda
- 8 | Resumen de los datos financieros relevantes
- 9 | Nuevos proyectos e inversiones
- 10 | Equipo de gestión y remuneración
- 11 | Estructura del accionariado
- 12 | Principales riesgos
- 13 | Últimas noticias & resultados



1 | HISTORIA DEL NEGOCIO

Libertas 7, S.A. nace de la mano de su fundador Antonio Noguera Borona en 1946 prácticamente con las mismas actividades que ahora, la inmobiliaria y la financiera.

El primer Noguera con carrera universitaria fue Antonio Noguera Borona, estudió Derecho. Junto con su hermano Pepe (José Antonio), desarrolló el Ensanche de Valencia.

Fue accionista y consejero de multitud de compañías como Banco Central, Banco de España, Banco Exterior, Banco Vitalicio, Cepsa y Dragados, así como de diversas instituciones valencianas. Fue Presidente de la Mutua, de la Junta de Obras del Puerto y de la Cámara de Comercio. Fue Presidente de Banco Valencia desde 1940 hasta su fallecimiento a los 53 años, una etapa de fuerte desarrollo y buenos resultados.

La tradición familiar en el sector de promoción inmobiliarias fue continuada por su hijo Álvaro Noguera a través de la marca Ficsa (Financiera Inmobiliaria Cisneros, S.A.). Junto a multitud de socios accionistas de la compañía S.A. Playa de Alboraya, desde la que se promovió la urbanización Port Saplaya, marina mediterránea a escasos kilómetros del centro de Valencia.

Desde finales del año 60 y la década del 70 desarrolló en toda España:

- Imsa: la primera gestora de carteras independiente,
- Saf: financiera de consumo, y
- Reunión: compañía de seguros.

En 1974 entró en el Consejo del Banco de Valencia. Fue nombrado sucesivamente presidente del Comité de Auditoría y vicepresidente. En 2002, el grupo Libertas 7 alcanzó una participación accionarial en el Banco del 5%.

A principios de los 70, José Ortega Spottorno inició reuniones para reunir capital con el fin de montar un diario independiente: El País. En Valencia consiguió un grupo importante de interesados, con Álvaro Noguera como principal inversor del grupo valenciano y se integró desde el principio en el Consejo de Administración de El País.

En la década de los 80 y 90 se integran la Ser y Canal + formando junto a El País un grupo de comunicación: Prisa. En 2000 Prisa, a la que se sumó la editorial Santillana, salió a Bolsa. Álvaro Noguera decidió reinvertir directamente el producto de la OPV en el desarrollo de inversiones financieras a través de Libertas 7.

Su don para las finanzas y el mundo empresarial unidos a una personalidad de marcado compromiso social e integridad moral le condujeron a desarrollar una gran labor cultural y social en Valencia. Dicho compromiso le llevó a involucrarse en la creación de la Fundación ÉTNOR para la Ética de los Negocios y las Organizaciones y a proseguir la labor familiar en la Asociación Valenciana de Caridad conocida hoy como Casa Caridad siendo Vocal en su Comisión Ejecutiva. Asimismo, fue fundador de Studio S. A. movimiento de resistencia cultural generado en el año 68 (Valencia Cinema). Todas estas inquietudes le llevaron a crear la Fundación Libertas 7, obra social y cultural de la sociedad y el Museo Liber para abrir a la sociedad su inmensa colección de soldaditos de plomo.

Álvaro Noguera (1939-2006) se casó con Agnès Borel y tuvieron tres hijos: Agnès, Alejandro y Pablo. Agnès Borel es la presidenta de Libertas 7, Agnès Noguera es la consejera delegada y Alejandro y Pablo son consejeros.



2 | SEGMENTOS OPERATIVOS

Libertas 7 tiene 3 segmentos operativos o áreas de actividad entre las cuales:

1) INMOBILIARIA (cerca del 20% del valor estimado de los activos)

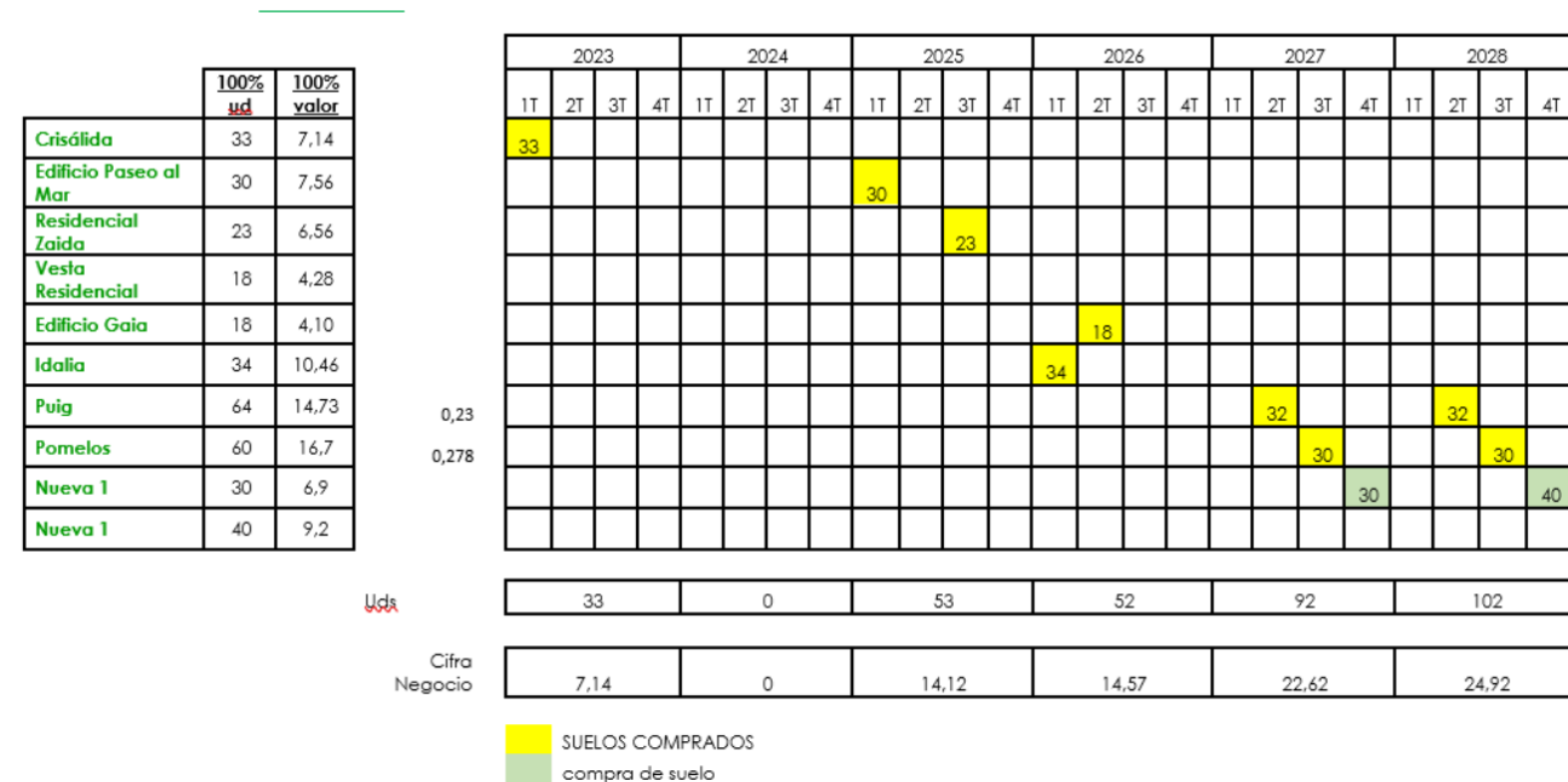
Este segmento comprende las actividades de promoción inmobiliaria a través de FICSA y arrendamiento urbano.

FICSA es la marca inmobiliaria de LIBERTAS 7 y una de las promotoras inmobiliarias principales de la Comunidad Valenciana (España) reconocida por su calidad. Sus proyectos de obra nueva están enfocados a vivienda destinada a residencia principal para clientes con poder adquisitivo medio dentro de la Comunidad Valenciana. A lo largo de sus 77 años de experiencia en el sector, han promovido 230 edificios y más de 7.300 viviendas.

Sus proyectos recientes se han centrado más en la ciudad de Valencia (España) y área metropolitana, así pues, desde la propia compañía destacan la urbanización de todo un sector del barrio de Benimaclet, varias promociones en Benicalap y la zona de Plaza de Honduras, y la promoción del Parque Los Pinos en Burjassot que consta de 20 edificios.

A pesar de tener el foco en viviendas de primera residencia, también destacan promociones para viviendas de segunda residencia como, por ejemplo, toda la promoción situada en Port Saplaya (Valencia, España).

La estrategia actual de FICSA se centra en la promoción de viviendas con una adecuada relación calidad-precio, dirigidos a una amplia capa de población, en el ámbito geográfico de la Comunidad Valenciana. Cronograma de promociones:



Fuente: Libertas 7

Por otro lado, la actividad de arrendamiento urbano consiste en la gestión de locales comerciales y oficinas en la ciudad de Valencia (España) con el objetivo de poner en valor los activos inmobiliarios del grupo. El portafolio completo de activos en alquiler (locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes) de Libertas 7 en 2023 generó unos ingresos de 371.000 euros (2022: 413.000 euros).

El grupo tiene en propiedad edificios de viviendas y locales en el centro de Valencia contabilizado en el balance por un valor razonable de 15.428.000€.

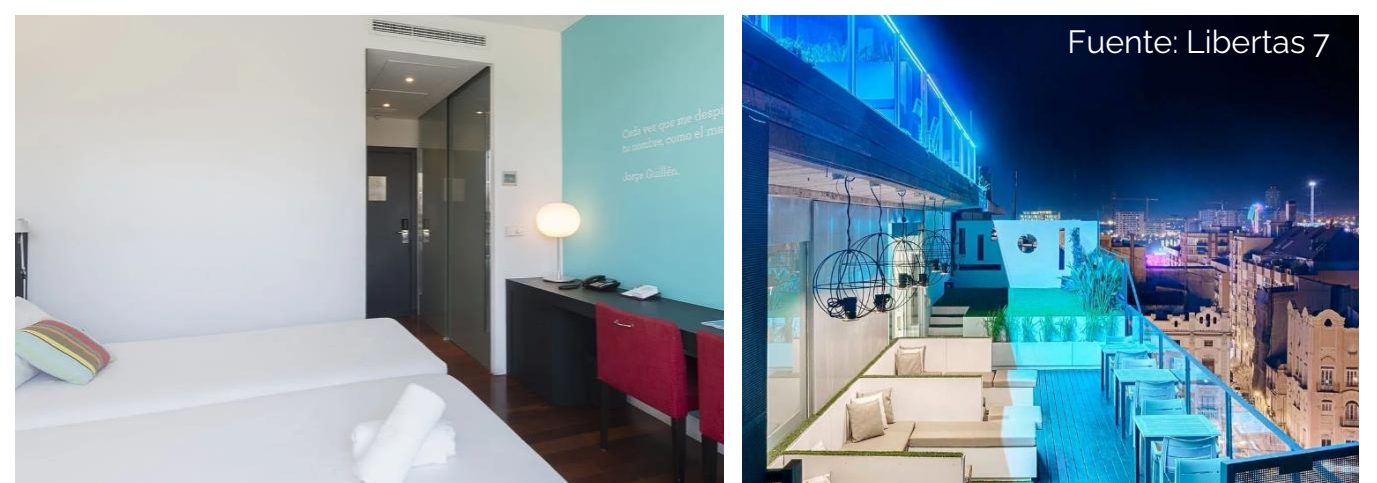
2) TURÍSTICA (cerca del 20% del valor estimado de los activos)

Sea You es la marca comercial de la actividad turístico-hotelera de Libertas 7 que comenzó en 2000 con la puesta en funcionamiento de apartamentos turísticos en la villa marinera Port Saplaya. Dentro de este segmento la compañía gestiona dos establecimientos:

- a) **Sea You Apartamentos Port Saplaya:** 76 activos inmobiliarios en propiedad que consta de viviendas de 2 a 4 habitaciones con ubicación en Port Saplaya a tan solo 4km de Valencia con acceso al mar. El cliente objetivo son familias que buscan vivienda vacacional cerca de la playa valenciana con acceso rápido y fácil a la ciudad y que además admite mascotas.



- b) **Sea You Hotel Port Valencia:** activo propiedad de terceros únicamente bajo gestión desde julio 2018. Consta de 42 habitaciones y está ubicado a pocos metros de del puerto de la ciudad de Valencia.



Los objetivos del grupo en este segmento son ampliar la ocupación estival a temporadas no estivales, además de mejorar la rentabilidad sin renunciar a calidad en el servicio.

3) INVERSIONES (cerca del 60% del valor estimado de los activos)

El portfolio de activos en activos financieros integra carteras de activos cotizados en bolsa y capital privado. El enfoque de la inversión es a medio-largo plazo optimizando la diversificación y basándose en análisis fundamental (desempeño histórico, previsión de futuro basada en historial anterior de las compañías en cuanto a estados financieros, liquidez, planes estratégicos, etc.).

Estrategia y criterio de inversión por tipología de activo:

- a) **Mercados financieros:** Inversiones directas en renta variable (acciones de compañías cotizadas en bolsa), con liquidez diaria y cotizadas en mercados europeos (occidental) o el norteamericano. Buscan rentabilidad no solo por la identificación de activos infravalorados, pero también a través de dividendos y rotación de cartera.
- b) **Capital privado:** Inversión directa en empresas dedicadas al sector agroalimentario o mediante la participación en fondos de inversión de capital riesgo. Buscan obtener rentabilidad por plusvalías con su venta.

Los objetivos del grupo en este segmento son aumentar el volumen, valor y rentabilidad de la cartera de valores cotizados, y crear un grupo de empresas participadas de capital privado que generen rentabilidad y liquidez a largo plazo.

Evolución del Valor de la Cartera: Desglose y rentabilidad	Cifras expresadas en miles de euros						
	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					

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.



2 | SEGMENTOS OPERATIVOS

I Principales posiciones de la cartera de valores cotizados en bolsa

2023 – Cuadro representativo de la cartera en función del tamaño de la inversión en los valores con respecto a las 10 principales inversiones.



Fuente: Libertas 7

I Principales sectores y % de inversión sobre el total de la cartera de valores cotizados

Sector	2023	Peso en cartera
Servicios	2%	2%
Lujo	22%	22%
Bancos	9%	9%
Seguros	16%	16%
Construcciones	3%	3%
Medios	3%	3%
Ecología	2%	2%
Alimentación	11%	11%
Industria	20%	20%
Farma	6%	6%
Construcción No. CI	6%	6%

Las otras inversiones en compañías cotizadas representan un 10% del total del valor de mercado de la cartera. La participación en Adolfo Domínguez constituye la mayor inversión que ha dejado de contabilizarse como sociedad asociada de Libertas 7 en 2021.

Por otro lado, la cartera de capital privado (Private Equity) por porcentaje de contribución supuso un 15% de la cartera total de Libertas 7. Esta cartera invierte en fondos que tienen como objetivo la compra de participaciones en empresas españolas de tamaño medio en sectores industriales o de servicios. Por la tipología de este tipo de fondos, las rentabilidades se obtienen en el largo plazo.

Por último, mencionar que la filial Amaltheia Nature es un vehículo inversor especializado en capital privado del Grupo Libertas 7, desde el que realizan inversiones y mantienen participaciones significativas en varias compañías, entre las cuales:

- Vía Nature Juices & Beverages, una compañía especializada en la creación y distribución de zumos, licuados y guisos refrigerados saludables.

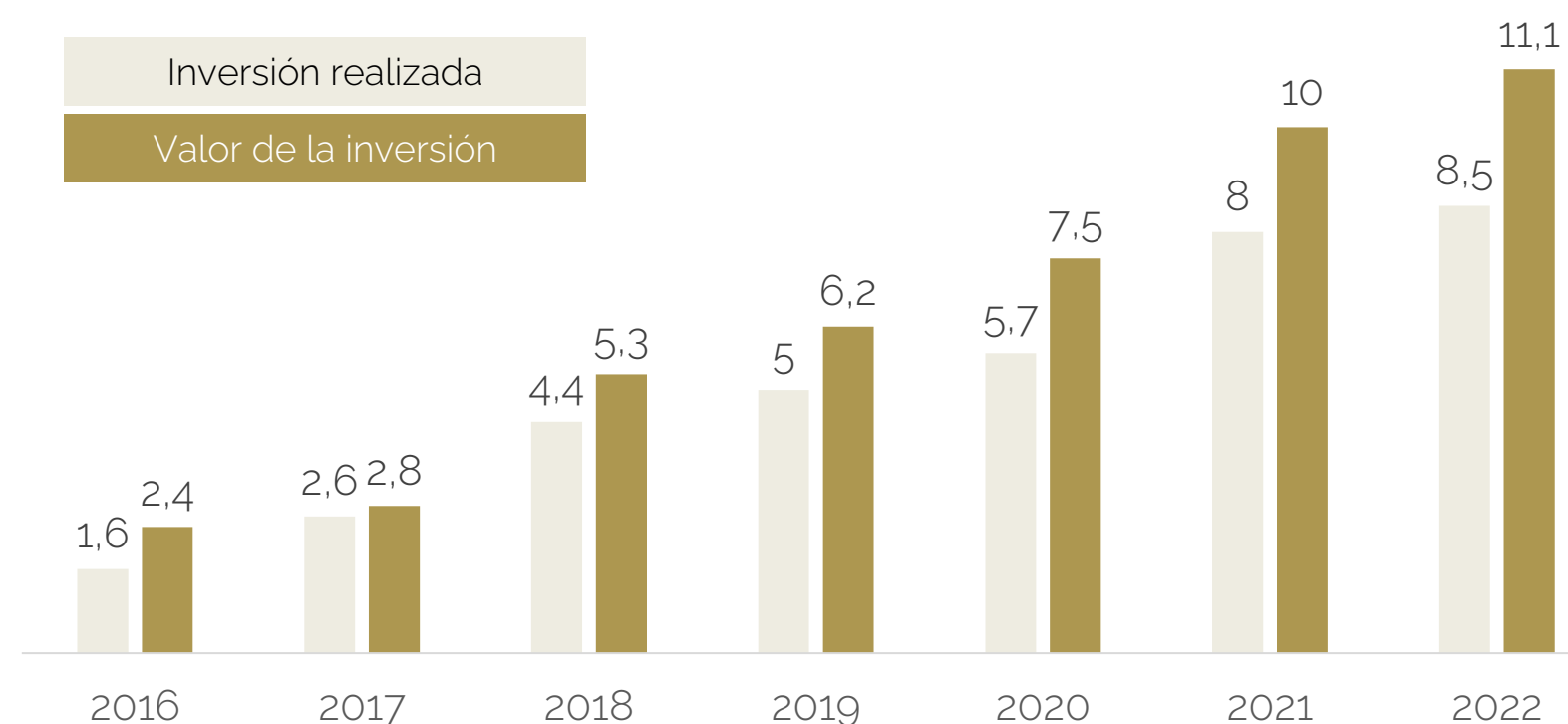


- Biorizon Biotech, una empresa líder en el desarrollo y producción de biofertilizantes basados en el desarrollo de microalgas, a través de la sociedad asociada Moira Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.



Gracias a la evolución de dichas inversiones durante 2022 se ha incrementado el valor de la cartera.

I Inversión realizada y generación de valor



3 | ESTRUCTURA CORPORATIVA

El Grupo Libertas 7 tiene varias empresas conjuntas, asociadas y operaciones conjuntas. A continuación, la estructura corporativa a 31 de diciembre de 2023:

Sociedades dependientes	PAÍS	CONTROL EFECTIVO %	MÉTODO DE CONSOLIDACIÓN	ACTIVIDAD
Libertas Novo S.L.	España	100,00%	Integración global	Inmobiliaria
Liberty Park S.A.U.	España	100,00%	Integración global	Tenencia de valores
Amaltheia Gestión S.A.	España	100,00%	Integración global	Tenencia de valores
Amaltheia Nature S.L.	España	100,00%	Integración global	Tenencia de valores
Ficsa Vivienda Segura S.A.	España	100,00%	Integración global	Inmobiliaria
Luxury Liberty S.A.	España	100,00%	Integración global	Tenencia de valores
Selección Lux S.A.	España	100,00%	Integración global	Sin actividad
Liberty Lux S.A.	España	100,00%	Integración global	Gestión hotelera
Foro Inmobiliario Civitas S.A.U	España	100,00%	Integración global	Inmobiliaria
Al Mukhabir S.A.	España	99,99%	Integración global	Tenencia de valores

FUENTE: LIBERTAS 7

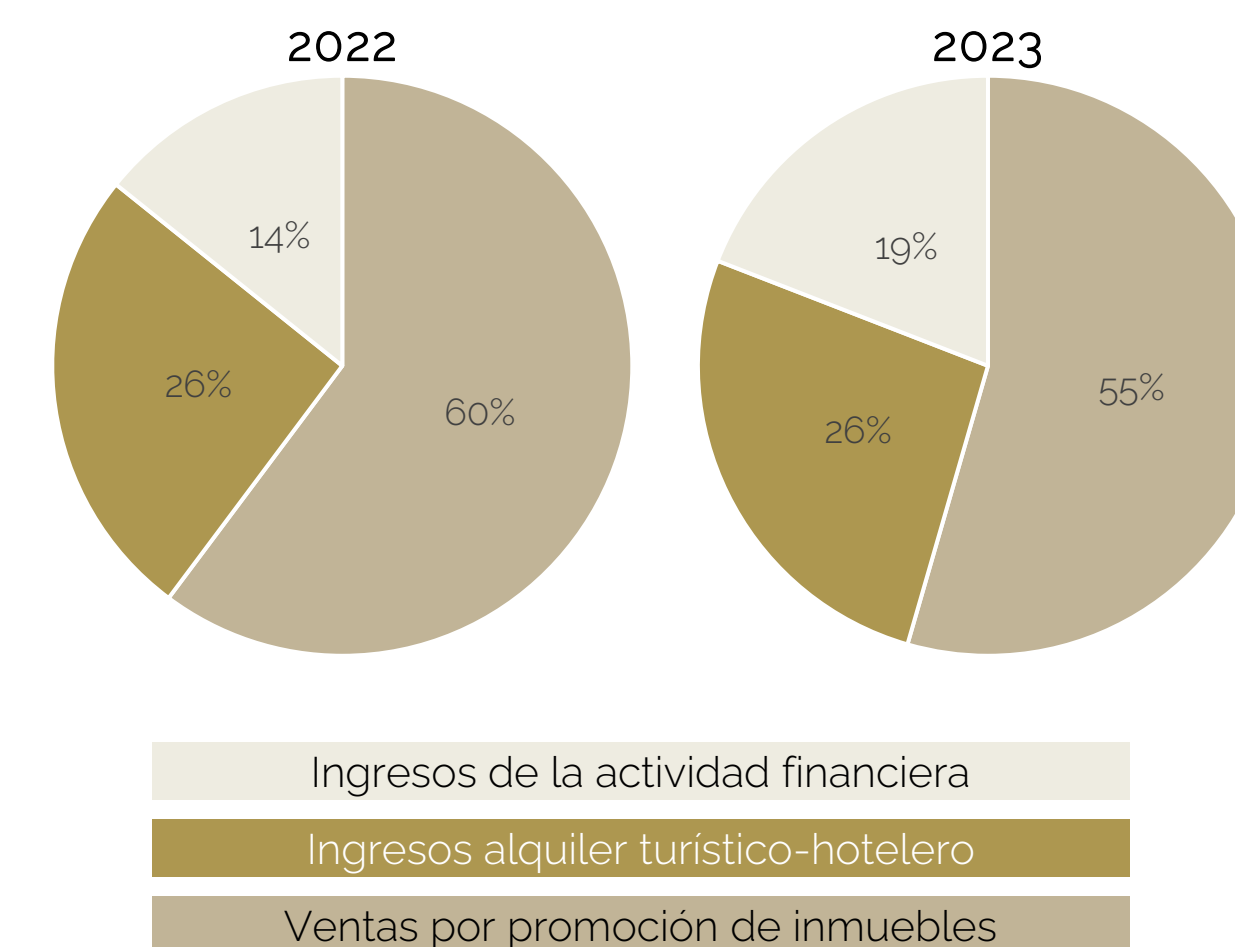
Respecto a las sociedades asociadas a 31 de diciembre de 2023:

Sociedades asociadas	PAÍS	CONTROL EFECTIVO %	MÉTODO DE CONSOLIDACIÓN	ACTIVIDAD
El Portal de Valldigna S.A.	España	12,99%	Participación	Comercio al por menor de libros
Via Nature Juices and Beverages S.L.	España	7,50%	Participación	Comercialización de zumos refrigerados
Finanzas e Inversiones Valencianas S.A.	España	3,97%	Participación	Tenencia de valores y explotación de fincas rústicas
Moira Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.	España	10,00%	Participación	Gestión de inversión en Biorizon Biotech

FUENTE: LIBERTAS 7

4 | DESGLOSE DE INGRESOS POR SEGMENTO OPERATIVO

Millones de EUROS	2022	2023
Ventas promoción inmuebles	6,93	7,30
Ingresos alquiler turístico-hotelero	2,94	3,54
Ingresos de la actividad financiera	1,64	2,56
TOTAL CIFRA DE NEGOCIO	11,51	13,40



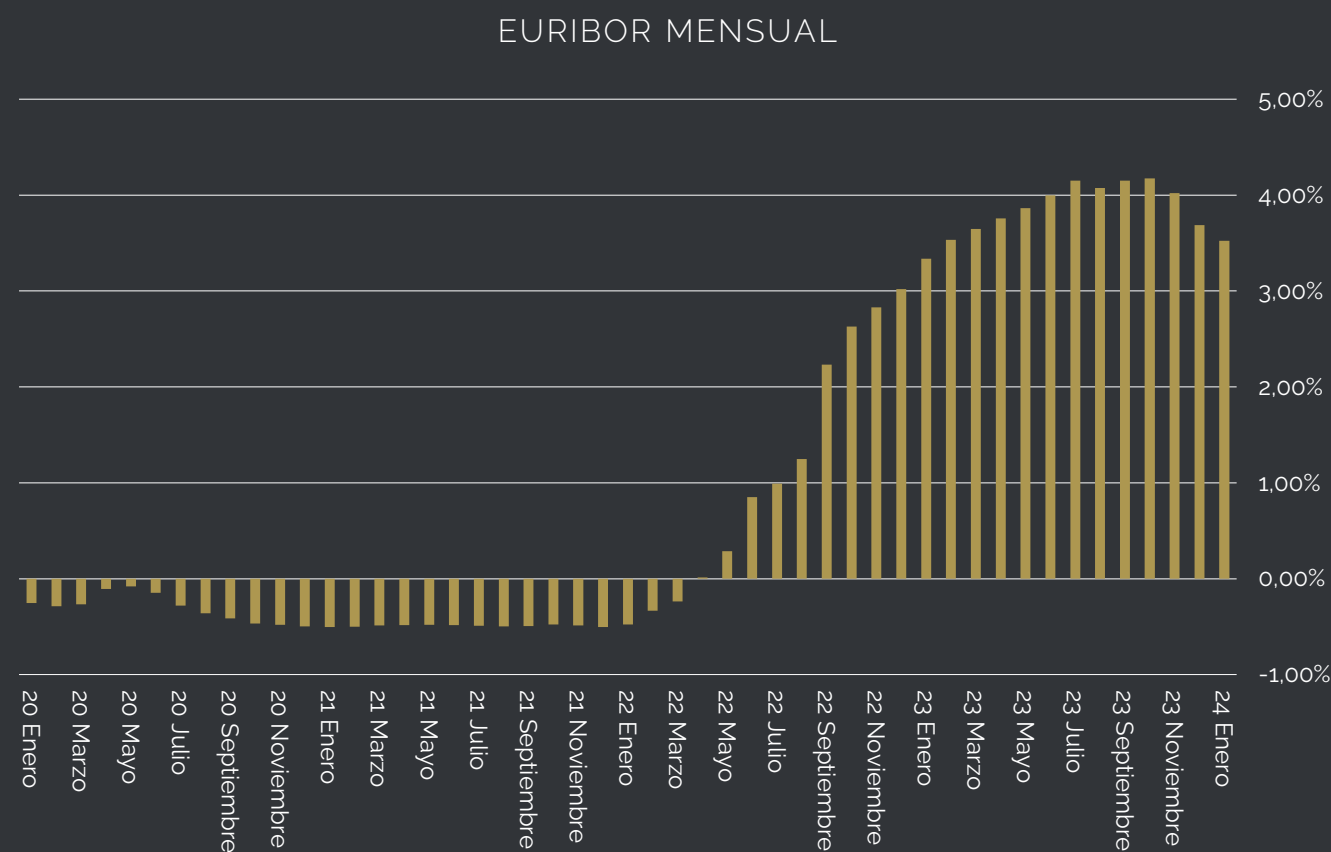


5 | ANTECEDENTES DE LA INDUSTRIA Y PRINCIPALES COMPETIDORES

Las expectativas de la evolución del mercado inmobiliario para el 2023 en España se pronosticaban más bien a la baja con respecto a años anteriores por diferentes factores económicos.

Por un lado, la elevada tasa de inflación ha afectado directamente a los costes de los inmuebles de obra nueva, pero indirectamente también a los ya construidos por la elevada tasa del EURIBOR que implica un mayor coste de compra si esta se financia mediante crédito hipotecario. Además, precisamente por esta incertidumbre del mercado, son cada vez más los bancos que ofrecen menos opciones de financiación a tipo de interés fijo hasta su vencimiento, optando por ofrecer hipotecas mixtas con un tipo fijo a medio plazo. Por ello se habla cada vez más de adquisiciones de vivienda con ahorro preexistente.

De acuerdo a los datos publicados por el INE, el número de hipotecas en los registros de la propiedad ha bajado un 29,06% en tasa anual. Sorprendentemente, el precio medio de las mismas tan solo ha bajado un 0,1% con un importe medio de 143.186 euros. Respecto al tipo medio de interés, este se encuentra en torno al 3,26%. A pesar de una cierta recuperación en el número de hipotecas firmadas en los últimos años gracias al EURIBOR negativo, no se ha recuperado los niveles anteriores a la crisis financiera del 2007.



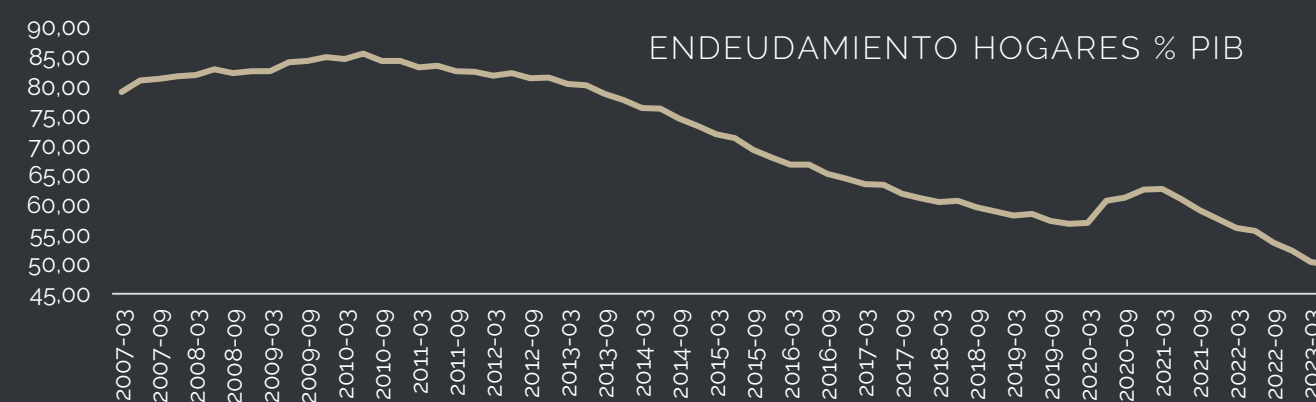
FUENTE: BCE, BANCO CENTRAL EUROPEO

EURIBOR	2024E	2025E
Tasa a 12 meses estimada	3,25%	2,75%

FUENTE: BANKINTER

I Endeudamiento de los hogares españoles

El volumen de deuda de los hogares como porcentaje sobre el PIB se ha reducido considerablemente en la serie histórica comprendida entre 2007 y junio 2023 (último dato registrado por el Banco de España). Interanualmente ha descendido un 5,78%, entre junio 2022 y junio 2023 pasando del 55,64% al 49,86%.

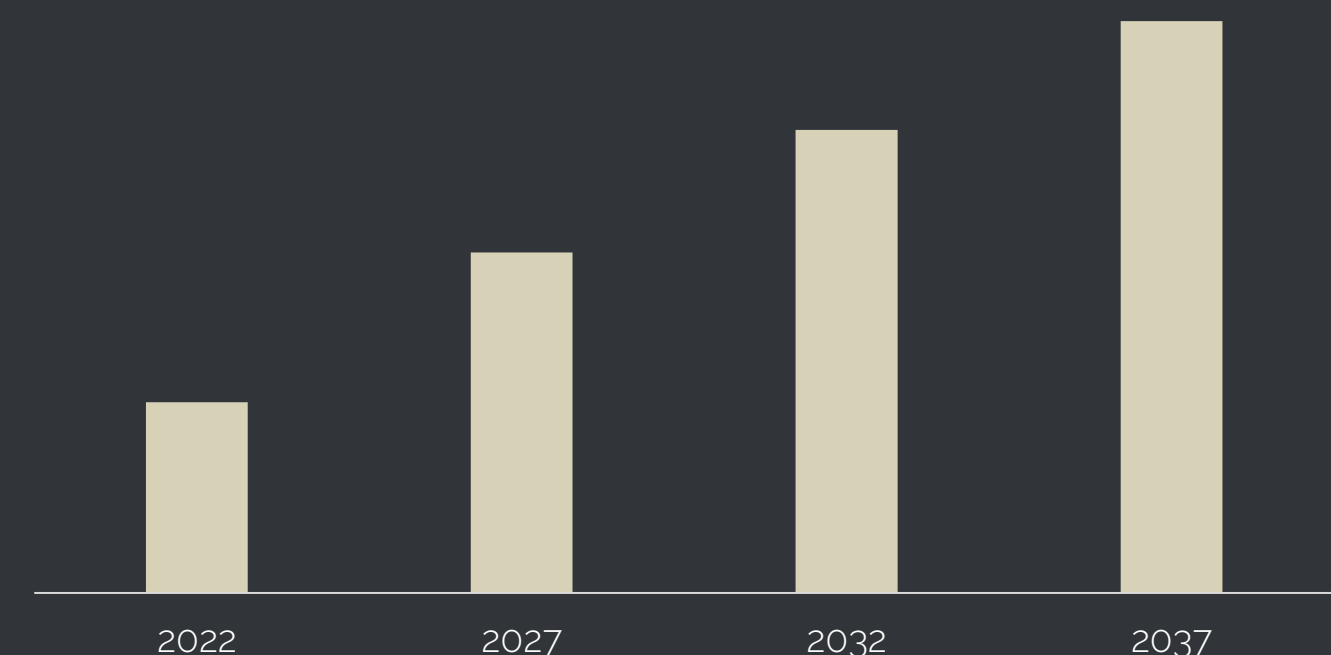


FUENTE: BDE

I Crecimiento del número y tamaño de los hogares en España

De acuerdo a los datos concernientes a la proyección de hogares publicada por el INE (13 octubre 2022), el número de hogares se estima crezca más de 2,7 millones en los próximos 15 años. Al mismo tiempo se espera que la cifra de familias monoparentales aumente con un significativo 29,8% sobre el total de unidades familiares, es decir 6,5 millones hogares en 2037. De esta manera, se sigue la tendencia de reducirse los hogares de tres o más miembros, en favor de aquellas de dos o un miembro. Por tanto, los hogares formados por dos personas seguirían siendo el tipo más frecuente en 2037.

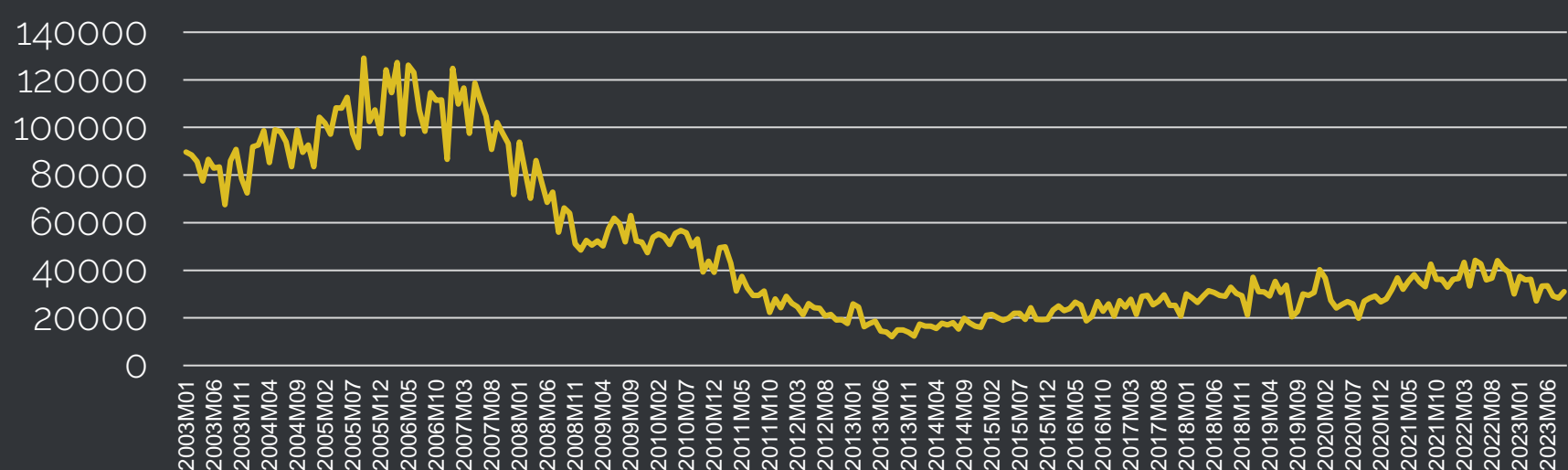
NÚMERO DE HOGARES EN ESPAÑA



FUENTE: INE, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA ESPAÑOL

Durante este periodo y por regiones, las zonas geográficas de mayor crecimiento del número de hogares por encima de la media del resto de comunidades autónomas, se encuentran las Islas Baleares, Murcia, Madrid, Islas Canarias, Valencia, Navarra y Cataluña.

Hipotecas sobre viviendas



FUENTE: INE, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA ESPAÑOL

Respecto al EURIBOR, este ha bajado durante el mes de diciembre (2023) por mes consecutivo, dejando entrever que posiblemente seguiría bajando durante los próximos meses. Las previsiones también se han actualizado, y según el informe de estrategia trimestral publicado por Bankinter en 2024 se espera una tasa a 12 meses del 3,25% y 2,75% en 2025.





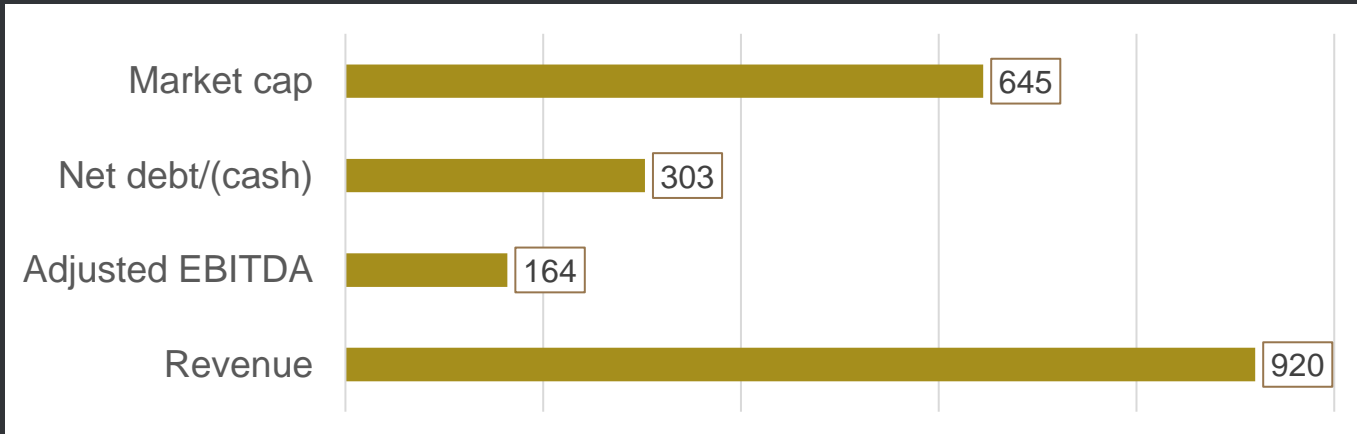
PRINCIPALES COMPETIDORES

Cabe destacar que Libertas 7 no tiene comparables directos exactos por la peculiaridad de su estructura de negocio, por lo que se incluye aquellos más semejantes.

1| Aedas Homes

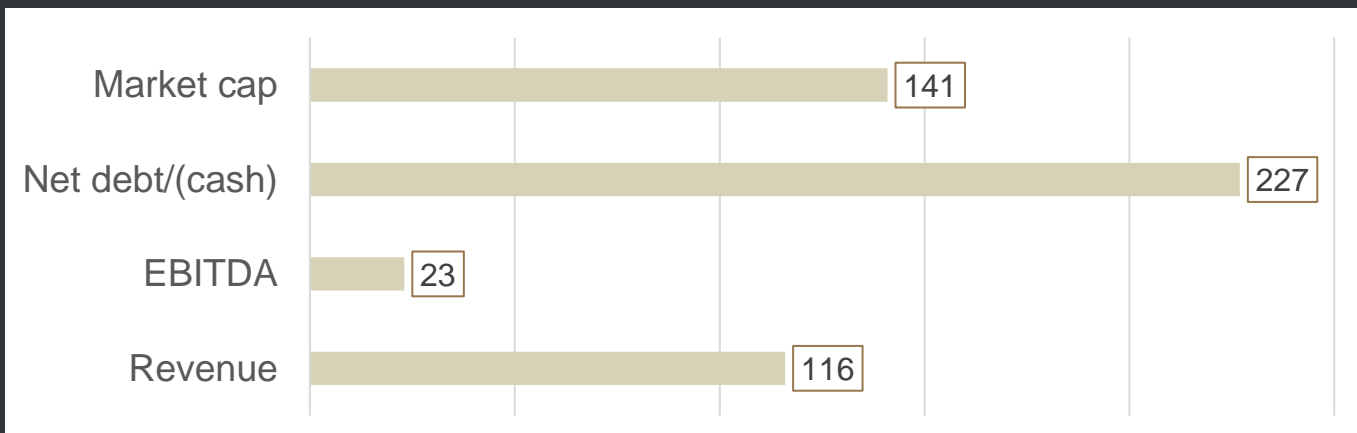
Es una promotora inmobiliaria creada en 2016 que se especializa en la construcción de obra nueva destinada a viviendas en el territorio español. El fondo fundador de la promotora fue la estadounidense Castllake que comenzó en 2012 con la compra de solares urbanizables creando una cartera de 1.100 millones de euros. Para llevar a cabo la actividad, contó con el asesoramiento de Merlin Properties. Dentro de su plan estratégico y a fin de materializar plusvalías estaba salir a bolsa. En 2017 debutó en bolsa.

Actualmente (2022) cuenta con una cartera de activos inmobiliarios de 1.129 millones de euros en modalidad BTS (*Build-to-sell*, construir para vender) y 100 millones en modalidad BTR (*Build-to-rent*, construir para alquilar). Ha generado 920 millones de euros en ingresos, con un EBITDA ajustado de 164 millones (17,82% sobre ingresos) y una caja operativa de 80 millones.



2| Insur

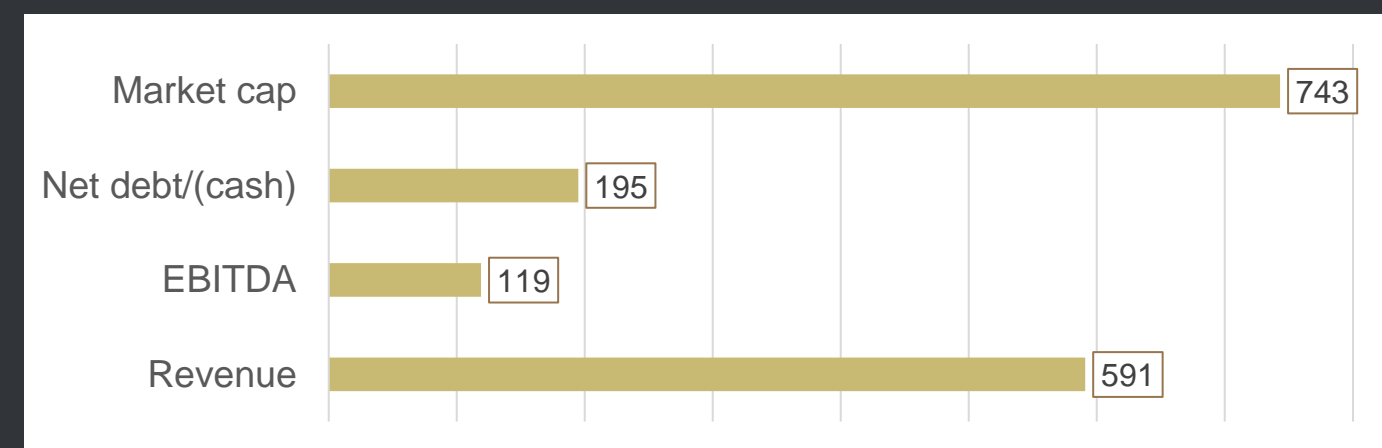
El grupo Insur es una promotora inmobiliaria con más de 75 años de trayectoria en el sector de la construcción de viviendas. Cuenta a cierre del año con una cartera de preventas de 680 unidades por importe de 202,1 M€. En 2022 ha generado 116,5 millones de euros en ingresos, con un EBITDA de 23,2 millones (19,9% sobre ingresos) y una caja operativa de 0,05 millones.



3| Neinor Homes

Neinor comenzó su actividad de promoción de obras en 2015 con la compra de la promotora de Kutxabank a manos de Lone Star, un fondo estadounidense por 930 millones de euros. Además de su actividad constructora, la promotora completó sus servicios con otras líneas de negocio complementarias como el alquiler residencial. En 2021 Quabit se fusionó con Neinor. Cotiza en bolsa desde 2017.

Ha generado 591 millones de euros en ingresos, con un EBITDA de 119 millones (20,11% sobre ingresos) y una caja operativa de 10,5 millones.





6 | ESTRATEGIA CORPORATIVA

I PLAN ESTRATÉGICO 2019 – 2024

El último Plan Estratégico de Libertas 7 fue aprobado por el Consejo de Administración en 2019 con vigencia hasta este año 2024.

I Principales propósitos del plan

Los principales propósitos fijados en este plan fueron los siguientes:

- 1) **Crecimiento** – aumentar el tamaño del Grupo,
- 2) **Generación de valor** – que la acción refleje el valor del Grupo reduciendo la brecha actual y proveer una adecuada remuneración al accionista mediante el reparto de dividendos.

I Foco de actuación para la consecución de los propósitos

Por segmento operativo, el plan prevé una serie de actuaciones con la finalidad de conseguir los propósitos anteriormente mencionados. De esta tenemos lo siguiente:

1) INMOBILIARIA

Promoción de viviendas de primera residencia con una adecuada relación calidad-precio dirigidas a clientes de nivel adquisitivo medio y sobre suelo finalista, es decir, parcelas con calificación legal para ser edificados, en la Comunidad Valenciana (España).

El modelo de gestión operativa que persigue el Grupo es prudente optando por no adquirir suelos sin permisos urbanos / calificación legal, sino mantener el foco en suelo finalista y con buenas ubicaciones. El fin es generar rentabilidad y recursos reinvertibles y repartibles.

Respecto al arrendamiento mediante la gestión de locales comerciales y oficinas en la ciudad de València, Libertas 7 pretende poner en valor los activos que tiene en cartera.

2) TURÍSTICA

Seguir proporcionando un buen servicio al cliente, 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.

El Grupo tiene prevista la expansión del segmento 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.

3) INVERSIONES

Realizar inversiones diversificadas y a medio-largo plazo en renta variable y capital privado siguiendo criterios de análisis fundamental basado en el desarrollo y datos históricos comprendiendo entre otros el estudio del balance, cuenta de resultados, estados de liquidez, decisiones de inversión, etc. El objetivo se centra en incrementar el volumen y valor de la cartera y su rentabilidad reinvertiendo parte de la liquidez generada.

Al mismo tiempo, persigue invertir en compañías infravaloradas situadas principalmente en Europa occidental y Norte América.



7 | ESTRUCTURA DE LA DEUDA

| Estructura de la deuda (a 31 de diciembre de 2023)

Pasivos financieros corrientes: 5,68 MILLONES DE EUROS
 Pasivos financieros no corrientes: 27,27 MILLONES DE EUROS

Como puede verse en el balance consolidado, a finales de 2023, la empresa tenía 32,95 millones de euros de deuda bruta (a nivel consolidado) y 3,90 millones de euros de tesorería bruta (efectivo y equivalentes de efectivo) para un total de deuda neta de 29,05 millones de euros.

| Cálculo de la deuda financiera neta total

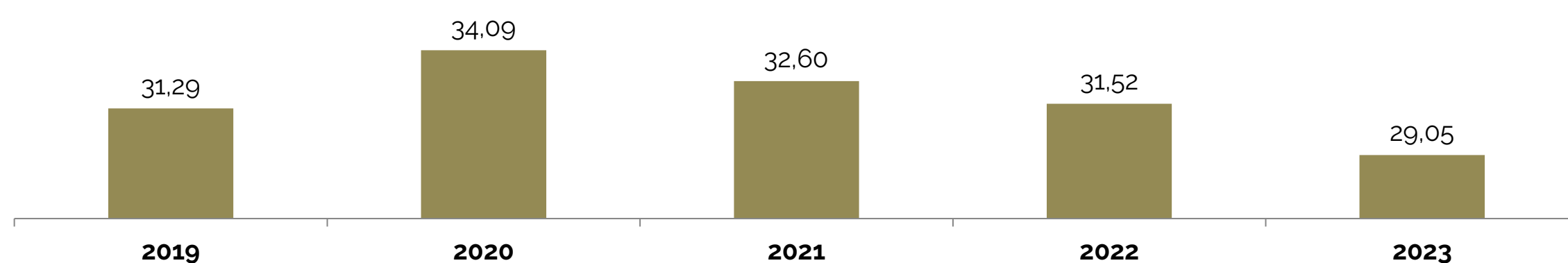
	2023
Deuda bruta – Préstamos con entidades de crédito	32,95
Área inmobiliaria	13,53
Área turística	1,40
Área inversiones	18,03
Efectivo bruto - Efectivo y equivalentes de efectivo	3,90
Deuda neta (caja neta)	29,05

Deuda del área inmobiliaria:
 La deuda asociada a promociones, subrogable a clientes en el momento de la entrega de la vivienda a cierre de 2023 ascendía a 2,3MM€ vs 4,3MM€ en 2022.

| Los empréstitos no corrientes tienen los siguientes vencimientos (excluidos los derivados):

Millones de euros	2024	2025	2026	2027	2028	Siguientes
Área inmobiliaria	5,31	3,16	1,33	1,39	0,99	1,33
Área turística	0,31	0,32	0,34	0,35	0,07	-
Área inversiones	0,06	5,18	-	-	-	12,79
TOTAL	5,62	8,67	1,67	1,74	1,06	14,13

| Evolución de la tesorería neta (en millones de euros):



| Métrica de la deuda:

	2019	2020	2021	2022	2023
Deuda total/ Activos	0,26x	0,29x	0,26x	0,25x	0,22x
Deuda total/ Patrimonio neto	0,42x	0,50x	0,44x	0,40x	0,34x
Ratio de capitalización	29,80%	33,46%	30,47%	28,76%	25,65%
Deuda total/ EBITDA	0,42x	0,50x	0,44x	0,40x	6,98x
Deuda fin. neta/ EBITDA	13,05x	-12,46x	13,88x	10,35x	6,15x

| Condiciones y otros aspectos relevantes: gran parte de la deuda es a tipo variable

- **ÁREA INMOBILIARIA & TURÍSTICA:** el tipo de interés medio de las deudas durante el ejercicio ha sido el referenciado al Euribor anual y trimestral más un diferencial entre el 0,50% y el 3,50%. Las deudas con tipo de interés fijo están entre el 0,50% y el 5,15%.
- **ÁREA INVERSIONES:** el tipo de interés medio ha sido el referenciado al Euribor anual y trimestral más un diferencial entre el 1,10% y el 1,60%.

| Notas adicionales

Hay que tener en cuenta que la financiación del área inmobiliaria es en buena parte circulante para la puesta en marcha y ejecución de los proyectos inmobiliarios, que se subroga normalmente a los clientes al entregar las viviendas, no tratándose por tanto de deuda "estructural" o del conjunto del grupo, sino asociada a cada proyecto.

Por otro lado, recordar que la cartera de valores en bolsa es líquida. Si bien no se tiene en cuenta para el cálculo de la deuda neta, sí constituye activos realizables y líquidos que podrían emplearse para cancelar toda la deuda del grupo si se considerase conveniente. De este modo, tomando los datos publicados :

	2023	DN/Ebitda
Activos líquidos y realizables	44,2	
Cartera de bolsa	40,3	
Efectivo y equivalentes	3,9	
Deuda bruta	32,9	
Deuda neta (caja neta)	(11,3)	-2,4x

IMPORTANTE⁽¹⁾: El EBITDA no recoge la actividad de la cartera de bolsa ya que sus resultados no pasan por cuenta de pérdidas y ganancias (PyG).

Tampoco refleja los resultados de las inversiones en private equity. No pasan por PyG hasta que los retornos recibidos de dichas inversiones superan el coste de inversión (por normativa contable). Aquí hay un potencial oculto evidente, en la medida en que son inversiones con antigüedad ~5 años y potencialmente cercanas a superar el coste de Inversión.

⁽¹⁾ En aplicación de la NIIF9 dentro de las normas internacionales de contabilidad.





8 | RESUMEN DE LOS DATOS FINANCIEROS RELEVANTES

Para entender los resultados del área de desarrollo desde el 2019, hay que tener en cuenta que los beneficios durante esos años fueron negativos por la baja cifra de negocio y por el origen de los suelos utilizados (suelos comprados a precios superiores al mercado actual, en el anterior ciclo inmobiliario).

El negocio del grupo tiene una parte de negocio inmobiliario, actividad con un fuerte componente cíclico y con un periodo de maduración largo (la vida media de una promoción rara vez es menor a 3 años). Ello ha provocado, especialmente en los últimos años tras la crisis inmobiliaria y el progresivo reinicio de la actividad, que la cifra de ingresos de la compañía tenga una variabilidad importante de un año para otro.

Con respecto al negocio de turismo, los resultados entre el 2020 y el 2022 se vieron afectados por el impacto negativo del COVID-19, por reestructuraciones internas como el cambio del aire acondicionado, la reforma de la recepción y por el impacto de los costes de la energía.

En 2023, el área turística recupera la senda de los importantes crecimientos de los últimos años, gracias a la mejora de la calidad del producto, la consolidación de los equipos y la buena evolución del mercado turístico en Valencia.

Además de existir una importante brecha entre precio y valor, se estima que el valor real de la compañía continúe creciendo a medio/largo plazo en las tres divisiones a una tasa anual atractiva para los inversores como consecuencia del crecimiento orgánico del negocio de turismo, de la puesta en marcha de los proyectos programados en el área inmobiliaria y de los retornos esperados en el área de inversiones.





9 | NUEVOS PROYECTOS E INVERSIONES

La empresa continuará realizando inversiones en la cartera financiera buscando rentabilidades atractivas a medio y largo plazo.

Se espera que se incremente el número de viviendas escrituradas a más de 100 para el año 2028.

Con respecto al negocio de promoción, es importante tener en mente el margen estimado por la propia compañía por vivienda.

Precio vivienda: 100%

Coste de suelo: - 19%

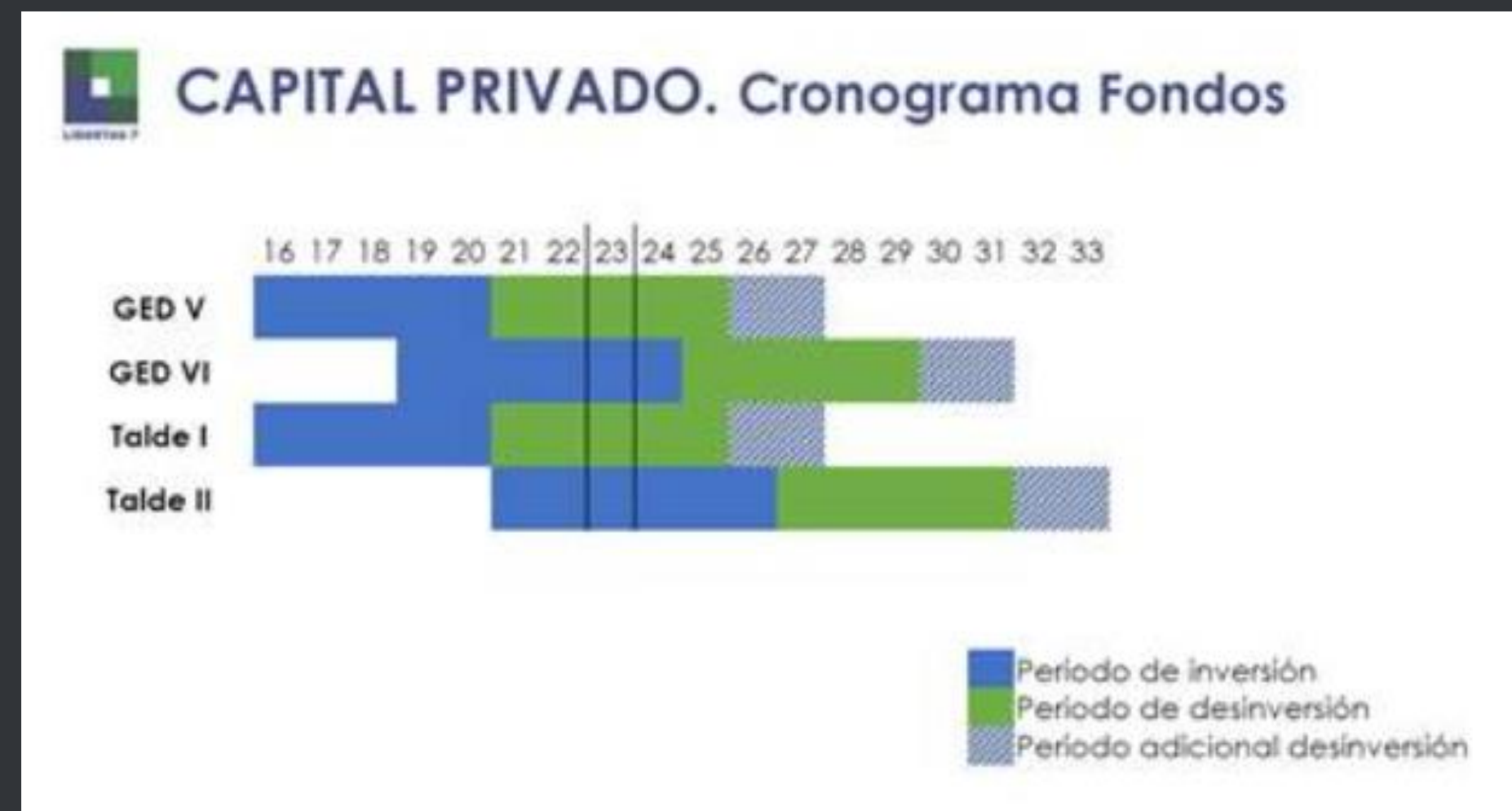
Coste de materiales: -50%

Otros costes (técnicos, licencias, legales y financieros): -11%

Margen operativo: 20%

En la página 6 hemos mostrado la estimación de nuevas viviendas hasta el año 2028.

Con respecto al área de inversiones, destacamos la aportación positiva que en términos de liquidez y resultados va a aportar la cartera de capital privado en los próximos ejercicios, derivado del grado de madurez de las inversiones. Se estima que la rentabilidad de estas inversiones sea de más de 2 veces el capital invertido.



10 | EQUIPO DE GESTIÓN Y REMUNERACIÓN

|Equipo de gestión

Agnés Noguera Borel (Consejera Delegada). Licenciada en Derecho e Historia del Arte por la Universidad de Valencia y miembro del Instituto Español de Analistas Financieros. Ha desempeñado diversos cargos de responsabilidad en compañías cotizadas y no cotizadas, como miembro del consejo de administración, o de los diferentes comités de auditoría y comisiones de retribución – Grupo PRISA, Grupo Media Capital, Songecable, Banco de Valencia, Adolfo Domínguez, Bodegas Riojanas, etc. -. Desde 2004 es consejera delegada del grupo.

Carlos Gil López (Director de área inmobiliaria). Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Valencia, además cuenta con un máster en Dirección y Gestión de Proyectos y un Executive MBA. Acumula 25 años de experiencia en desarrollo y gerencia de promociones inmobiliarias en diferentes compañías – Grupo Lubasa, consultora inmobiliaria SFI, Anida (BBVA), Inmoglaciari (Cerberus) -. Es director del área inmobiliaria desde 2023.

José Tormo López (Director de área turística). Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, magister por la IE y miembro del del REA (Registro de Economistas Auditores) y del ROAC (Registro Oficial de Auditores de Cuentas). Cuenta con dilatada experiencia en diferentes sectores – industrial, calzado, financieras, papel/cartón, inmobiliaria, entre otros -. Es director del área turística desde 2006.

Jorge Pérez Antolí (Director de área inversiones). Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Valencia y en Dirección de Empresas Europeas por la Middlesex University de Londres, donde completó el MBA en Moneda, Banca y Finanzas. Ha desarrollado su carrera profesional en el sector de la consultoría estratégica y tecnológica con Everis. Es director del área de inversión desde 2010.

Juan Diego Lozano Ordiñana (Director de área interna). Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Valencia. Amplia experiencia en el asesoramiento empresarial trabajando en distintas gestorías y asesorías como gestor administrativo con cartera de clientes propia.

Entró a trabajar en Libertas 7 en 2002 como Jefe de Administración en Valenciana de Negocios, S.A. A partir de ese momento ha ejercido distintos cargos dentro del Grupo Libertas 7 como Responsable de

Consolidación y Control de Gestión y Auditor Interno hasta su nombramiento en 2010 como Director de Área Interna, puesto que ocupa actualmente, formando parte, además, del Comité de Dirección.

La alta dirección del grupo está gestionada por 4 directores ejecutivos además de la consejera delegada.

Remuneración:

La remuneración de la alta dirección de Libertas 7 por el desempeño de sus actividades con exclusión de aquellas referentes a cargos del Consejo de Administración del grupo, ha ascendido a 341.131 euros (350.392 euros en 2022).

Por los resultados generados en 2023, también se ha generado un bonus para la alta dirección por un total de 55,632 euros (56,644 euros en 2022).



Agnès Noguera Borel



Carlos Gil López



José Tormo López



Jorge Pérez Antolí



Juan Diego Lozano Ordiñana

Fuente: Libertas 7, CNMV



|Buenas prácticas de gobernanza - REVISIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En España existe una asociación que promueve las **prácticas de buen gobierno** de las empresas. La última actualización al respecto se publicó en 2006 y el documento compartido por la CNMV se denomina CUBG (Código Unificado de Buen Gobierno), que incluye un conjunto de recomendaciones. Entre estos, hay uno que especifica que **al menos la mitad del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** debe ser independiente. Tal y como establece la Ley de Sociedades Anónimas, para ser considerados independientes, **los miembros no pueden estar en el Consejo de Administración durante más de 12 años, tener ningún tipo de relación comercial con la empresa**, etc.

De acuerdo a los estatutos, el consejo de administración estará compuesto por un conjunto mínimo de 5 miembros con un máximo de 10. En 2023, Libertas 7 contaba con 7 directivos en el consejo de administración de los cuales 3 son independientes.

Las distintas **tipologías de consejeros** se recogen en el siguiente artículo de la **Ley de Sociedades de Capital**: Artículo 529 duodécimas de la Ley de Sociedades de Capital.

Enlace a **CUBG**: https://www.cnmv.es/docportal/publicaciones/codigogov/codigo_buen_gobierno.pdf

Consejo de Administración	Tipo de miembro	Cargo en el Consejo	1^{er} nombramiento	Último nombramiento
Mercedes de Pablo López	Independiente	Consejero	25/06/2020	25/06/2020
María Rotondo Urcola	Independiente	Consejero	29/07/2021	26/05/2022
Agnès Borel Lemonnier	Dominical	Presidente	25/05/2000	02/05/2019
Víctor Casas Romero	Independiente	Consejero	17/05/2017	22/06/2021
Agnès Noguera Borel	Ejecutivo	Consejero	01/02/1988	25/06/2020
Alejandro Noguera Borel	Dominical	Consejero	22/06/2021	22/06/2021
Pablo Noguera Borel	Dominical	Consejero	22/06/2021	22/06/2021

Fuente: Libertas 7, CNMV



11 | ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO

A fecha actual no existe registro de participaciones significativas por parte de inversores institucionales o independientes comunicadas a la CNMV. De esta manera los accionistas con participaciones superiores al 5% son los siguientes:

Estructura del accionariado	2023
Finanzas e Inversiones Valencianas S.A.	26,78%
Fundació de la Comunitat Valenciana, Libertas 7	23,56%
Agnès Noguera Borel	7,22%
Pablo Noguera Borel	7,05%
Alejandro Noguera Borel	7,05%
Dibu S.A.	5,78%

Fuente: Libertas 7, CNMV

fuera de la zona euro, no considera necesario la contratación de coberturas de tipo de cambio por tener un impacto poco significativo. 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.

c) **Riesgo de crédito.** El cobro a clientes de promociones inmobiliarias está garantizado por el bien transmitido. Los fondos líquidos constan en entidades bancarias con calificaciones altas. Por último, el grueso de las inversiones financieras consta de valores cotizados en mercados bursátiles.

d) **Riesgo de liquidez.** El grupo realiza una previsión temporal (previsiones de tesorería a 3 meses y presupuestos anuales) para garantizar el pago de sus obligaciones. Adicionalmente, su estructura financiera es robusta.

e) **Riesgo por contingencias jurídicas.** Libertas 7 cuenta con mecanismos de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y un sistema de prevención de riesgos penales dentro del cumplimiento normativo.

A finales de octubre 2022 la Audiencia Nacional abrió juicio oral contra la antigua cúpula del Banco de Valencia por falsear presuntamente las cuentas de 2009 y 2010 con la finalidad de ocultar un déficit de provisión. Subsidiariamente también ha acordado dicha apertura por el mismo delito a los exconsejeros del banco entre los cuales la actual CEO de Libertas 7, Agnès Noguera, y a la propia compañía, como responsable civil subsidiario. El plazo acordado para la presentación de escritos de defensa ante la Fiscalía de Anticorrupción finalizó el 1 de diciembre de 2022. Las condenas reclamadas por los antiguos accionistas de la entidad bancaria para los conse-

jeros varían entre 6 meses a 2 años de cárcel y multas que oscilan entre 27.300 y 45.600 euros. A fecha actual, el procedimiento contra Libertas 7 y su consejera delegada sigue su curso y no se puede determinar las consecuencias económicas que pueda tener.

f) **Riesgo de gestión de cartera.** El criterio de inversión se basa principalmente en el análisis fundamental con un horizonte de inversión a medio-largo plazo y foco en la diversificación de sectores, reduciendo posibles efectos adversos sobre la rentabilidad de la cartera. La compañía estima que una variación del 15% en los mercados bursátiles, impactaría el patrimonio neto de Libertas 7 en 5,8 millones de euros.

g) **Riesgo de venta de promociones en curso.** El inventario de activos inmobiliarios a diciembre 2023 ascendió a 15,3 millones de euros. La compañía estima que el impacto de una variación del 20% en precios sería de 3,06 millones de euros.

h) **Riesgo de impago de rentas.** A diciembre 2023 los arrendamientos de activos inmobiliarios suponían el 2,83% de los ingresos totales del grupo. El impago de cualquier arrendamiento supondría un impacto negativo sobre la cifra de negocios de la compañía y gastos adicionales derivados de los procesos civiles de desahucio, sin embargo, es poco probable que se dé un alto porcentaje de impagos por la diversificación en tipología y ubicación de los activos.

i) **Riesgo de valoración de los activos inmobiliarios.** Los activos inmobiliarios se valoran por su valor razonable y son tasados por externos independientes cada año.

j) **Riesgo de baja ocupación en activos turísticos.** Tras el impacto negativo causado por la pandemia (COVID) con

nula o bajísima ocupación hotelera, se convierte en uno de los factores más determinantes y preocupantes de un sector cíclico, estacional y sensible a factores ajenos a él como restricciones a la movilidad, entre otros. A pesar de ello, la compañía registró unos ingresos 51% superiores al 2019 (prepandemia) y está por cerrar el mejor año de su serie histórica de resultados.

12 | PRINCIPALES RIESGOS

Los principales riesgos para los accionistas de Libertas 7 son los siguientes:

a) **Riesgo de tipo de interés.** Casi toda la deuda de la compañía tiene interés variable referenciado al Euribor. Un 1% de variación en el tipo de interés tiene un impacto de 0,3 millones de euros en el gasto financiero.

b) **Riesgo de tipo de cambio.** A pesar de tener participaciones en empresas cuya actividad se desarrolla



13 | ÚLTIMAS NOTICIAS & RESULTADOS

| NOTICIAS

26 de abril de 2024 – Libertas 7 reforma los apartamentos en Port Saplaya con fondos Next Generation

La compañía destinará 1,7 millones de euros a la mejora de la eficiencia energética.

<https://www.eleconomista.es/transportes-turismo/noticias/12787691/04/24/libertas-7-reforma-los-apartamentos-en-port-saplaya-con-fondos-next-generation.html>

25 de abril de 2024 – La valenciana Libertas 7 aumenta un 52% la facturación y reservas de su área turística

Destaca la facturación de su Área Turística, Sea You Hotels, que ha incrementado un 52% su facturación y reservas para el presente ejercicio. El importe neto de la cifra de negocios en 1T2024, es de 0,5 millones de euros, un 47% más respecto del mismo periodo del ejercicio 2023, causado por una mejora de la ocupación media (del 32,5% al 50%), y de precio medio por habitación/apartamento del 3,4% superior.

<https://www.lavanguardia.com/local/valencia/20240425/9603552/valenciana-libertas-7-aumenta-52-facturacion-reservas-area-turistica.html>

1 de marzo de 2024 – Libertas 7 eleva un 54% su beneficio neto en 2023, hasta los 2,3 millones

Las tres áreas de actividad en las que opera Libertas 7 (Inversiones, Inmobiliaria y Turismo) crecieron en ingresos y volumen de operaciones y cumplieron con los objetivos.

<https://valenciaplaza.com/resultados-libertas-7-2023>

5 de noviembre de 2023 – Libertas 7 ganadora de los premios Empresa y Sostenibilidad

Galardonada con el premio EyS en su tercera edición en reconocimiento a las buenas prácticas y en especial en materia de gobernanza.

<https://www.levante-emv.com/economia/empresas-y-responsabilidad-social/2023/11/05/ganadores-premios-empresa-sostenibilidad-interfabrics-aranco-libertas7-94157775.html>

| RESULTADOS 1T 2024

Cifra de negocios: -86,5% (en 1T 2023 se entregó la promoción Crisálida, pero en 2024 no se ha realizado ninguna escrituración)

EBITDA: -97,3% (por el descenso en ingresos en el Área Inmobiliaria)

| Aspectos destacados

Los resultados del Grupo Libertas 7 correspondientes al primer trimestre de 2024 registran progresos en todas las áreas de negocio.

A pesar de ser un periodo poco representativo de la actividad del Grupo, desde el punto de vista de la gestión del capital el primer trimestre cierra con una caída de la deuda financiera neta del 4,5%.

En términos de las áreas de negocio, durante este periodo en el Área Inmobiliaria no se ha procedido a la escrituración de ninguna promoción inmobiliaria. Por su parte el Área Turística, a pesar de los fuertes incrementos registrados en facturación, resulta poco significativa debido a la estacionalidad del negocio. Por último, el valor total de la cartera del Área de Inversiones cierra el primer trimestre de 2024 con un valor total de 62,8 millones de euros, un 3,9% superior al cierre del primer trimestre de 2023.

| Magnitudes financieras

	Miles de EUR	Ene - Mar 2024	Ene - Mar 2023	Variación %
Importe neto cifra de negocios		1.020	7.575	(86,5%)
EBITDA		36	1.349	(97,3%)
EBIT		99	1.359	(92,7%)
Beneficio neto		(230)	770	c.s.
Deuda financiera neta		29.098	30.455	(4,5%)

Los datos de deuda financiera neta se refieren a 31-03-2024 y 31-12-2023.



13 | ÚLTIMAS NOTICIAS & RESULTADOS

| RESULTADOS 2023

2023 vs 2022

Cifra de negocios: +16% (resultado del crecimiento en el área inmobiliaria del 18%, del 34% en el área turística y del 48% en el área de inversión)

EBITDA: +46% (por crecimiento de ingresos y mejora en la gestión)

Beneficio neto: +54%

Posición financiera: reducción del 8% mejorando el conjunto del endeudamiento y el ratio de cobertura.

| Aspectos destacados por segmentos

1. **Área turística:** 2 establecimientos (Port Saplava 76 apartamentos en 3 edificio en propiedad y Sea You Hotel Port Valencia 42 habitaciones - 4 estrellas - como operador hotelero)

- INGRESOS: crecimiento del 25% con respecto al ejercicio 2022, y un 43% respecto al ejercicio 2019, es decir, pre-pandemia. Este crecimiento se debe a una mejora en la ocupación que ha incrementado un 30% vs 2019 y una mejora del precio medio por habitación de un 25% en el conjunto de los establecimientos.

2. **Área inmobiliaria:** Cuenta con 287 unidades de vivienda en promociones activas por un valor de 74MM de euros (estimación de mercado Libertas 7)

- INGRESOS: +7.7MM euros por la escrituración de 33 viviendas del edificio Crisálida.
- CARTERA DE RESERVAS Y CONTRATOS (unidades vendidas y no escrituradas): 54 unidades por valor de 13,8MM de euros.
- INVENTARIO sin comercialización: 52 unidades por valor de 15,3MM de euros + 124 unidades que responden a las promociones en fase de diseño.
- Tienen en marcha 6 promociones activas, 2 suelos pendientes de promoción y 2 promociones en fase de comercialización. Todas ellas localizadas en la Comunidad Valenciana (España), principalmente en la ciudad de Valencia y su área metropolitana.
- Su foco está dirigido en primera vivienda destinada a un cliente con un poder adquisitivo medio o medio-alto.
- Hay que tener en cuenta que los ciclos de promoción duran una media de 4 años, que comienza con la compra del solar y culmina con la escrituración de la Vivienda.
- Los locales comerciales y oficinas en régimen de arrendamiento con los que cuenta la compañía en este segmento por valor de 16MM de euros tienen una ocupación actual del 100%

3. **Área de inversiones:** valor de mercado de la cartera a 31 de diciembre 2023 60,5MM de euros

- RENTABILIDAD Cartera de Bolsa: 11,7% (var +11,2 p.p. vs 2022).





CONTACTE CON NOSOTROS



info@tenvalue.com



www.tenvalue.com

Texto legal:

Este documento ha sido elaborado por Tenvalue Platform, S.L. (de aquí en adelante “Tenvalue”).

Al preparar este documento, Tenvalue se ha basado y ha asumido, sin verificación independiente, la exactitud e integridad de toda la información disponible de fuentes públicas. Además, nada de lo contenido en el documento pretende ser una valoración de los activos, acciones o negocios de la compañía o de cualquier otra entidad. Tenvalue no hace ninguna declaración sobre el valor real que puede recibirse en relación con una transacción ni los efectos legales, fiscales o contables de consumir una transacción. La información contenida en este documento no considera los efectos de una posible transacción que involucre un cambio de control real o potencial, que puede tener una valoración significativa y otros efectos.

Este documento solo pretende brindar información general sobre la empresa y no pretende formar la base de ninguna decisión de inversión para adquirir parte o la totalidad de los intereses, acciones o participaciones en la empresa. Este documento no puede interpretarse como una oferta o invitación a realizar una oferta para adquirir intereses o acciones de la empresa bajo ninguna jurisdicción. Los destinatarios de este documento deben asegurarse de cumplir con toda la legislación y normas de valores pertinentes que les puedan ser aplicables.

No se realiza ninguna representación ni garantía (expresa o implícita), y no se debe confiar en la información contenida en este documento, y no se acepta responsabilidad alguna por los errores, omisiones o declaraciones erróneas contenidas en este documento y, en consecuencia, ni la empresa, ni los propietarios de la empresa, ni Tenvalue, ni ninguno de sus directores o empleados aceptan responsabilidad alguna que surja del uso de este documento.

Al aceptar este documento, acepta estar sujeto a las condiciones y limitaciones anteriores.

*Estamos en contacto con el equipo directivo de Libertas 7, que ha contestado a la mayoría de nuestras preguntas para mejorar la calidad del informe.