

# RESUMEN EJECUTIVO



Libertas 7 tiene como **misión** el **desarrollo de actividades de inversión financiera, y de gestión inmobiliaria y turística** que procuren la pervivencia de la empresa. Sus principios de gestión son diversificación, prudencia y sostenibilidad a largo plazo.

**Brecha significativa entre precio y valor:** La **suma de partes** de la **valoración estimada de los principales activos** en el año 2028, restando la deuda bruta estimada, da un valor cercano a **5x la capitalización actual de la compañía**.

## PRINCIPALES ÁREAS DE NEGOCIO

Libertas 7 tiene 3 segmentos de negocio:

1. **Área inmobiliaria** (~20% del valor estimado de los activos)
2. **Área turística** (~20%)
3. **Área de inversiones** (~60%)

En el **área inmobiliaria**, Libertas 7 tiene por un lado su negocio de promoción y por otro, su negocio de arrendamientos. Con respecto al negocio de promoción, se espera que sus ventas crezcan considerablemente durante los próximos años, pasando de 33 viviendas escrituradas en 2023 a más de 100 estimadas para el 2028. En cuanto al negocio de arrendamientos, la compañía cuenta con edificios y locales en el centro de Valencia (España) por un valor razonable en balance de superior a 15 millones de € (2023). Una parte de esas propiedades están alquiladas y generan cerca de 0,4 millones de € en ingresos anuales.

En el **área turística**, destacamos que la entidad tiene en propiedad tres edificios en régimen de alquiler vacacional, situados en el complejo Port Saplaya (Valencia, España), por un valor razonable de 22,4 millones de € (2023). Gestiona también el Hotel Sea You Port Valencia ubicado cerca de la Marina y el puerto histórico de la ciudad. Esta división genera cerca de 3 millones de € en ingresos. Pensamos que los ingresos incrementarán considerablemente los próximos años ya que la tasa de ocupación actualmente está cerca del 50% y el equipo directivo ve claras palancas para que incremente al menos hasta el 70% y también hay capacidad de subidas de precios.

El **área de inversiones** gestiona una cartera de valores y realiza inversiones directas a largo plazo en capital privado en empresas del sector agroalimentario (proyecto Amaltheia) o a través de la participación en fondos de inversión. La cartera de bolsa y otros activos financieros (inversiones en vehículos de inversión, depósitos y otros activos financieros) tiene un valor de aproximadamente 60,5 millones de € a precio de mercado (finales de 2023). La actividad de esta área 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.

## PROPUESTA DE VALOR

**Libertas 7 cotiza en el mercado continuo desde 2021.** Pese a que es una sociedad cotizada desde los años 80 en la Bolsa de Valencia (España), sigue siendo una desconocida para la comunidad inversora y apenas tiene cobertura por parte de analistas.

### I Factores para impulsar la reducción de la brecha actual entre precio y valor de la compañía

- Activos en propiedad de mucha calidad.
- Adecuada asignación de capital por parte del equipo directivo.
- Compromiso por parte del equipo directivo en incrementar el valor de los activos y remunerar a los accionistas de forma atractiva mediante dividendos.
- 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.
- 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.
- Estimación de resultados a medio/largo plazo de la división del área financiera razonables; la cartera contiene valores con mucho potencial de crecimiento y generadores de valor (Vidrala, Viscofán, LVMH etc.). Además, el enfoque de Jorge Pérez Antolí, director del área de inversiones financieras, se centra en invertir en activos financieros siguiendo los principios de la inversión en valor.

## EQUIPO DIRECTIVO CENTRADO EN LA CREACIÓN DE VALOR

El propósito estratégico del equipo directivo es hacer crecer el grupo Libertas 7 y ser capaces de atender al accionista en cuanto a dividendos y al valor de la acción y al resto de grupos de interés adecuadamente.

**La familia Noguera controla cerca del 80% del capital. No hay conflictos de interés entre el equipo directivo y los accionistas.**

## SUMA DE PARTES

Para ello se ha llevado a cabo el cálculo para estimar el valor de los activos en el año 2028 de la siguiente manera:

- se aplica un múltiplo de 10x al beneficio estimado del área de promoción para los próximos 5 años, y se suma,
- el valor de los edificios y locales en el centro de Valencia,
- el valor de los edificios del área turística,
- el valor del negocio del área turística (excluyendo el valor de los edificios),
- 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 se resta,
- la deuda bruta.

El valor estimado resultante es aproximadamente 140 millones de €, es decir cerca de 5 veces la capitalización actual de la compañía.

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 124 millones de €, es decir, más de 4 veces la capitalización actual de la compañía.

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.

