

Informe de Gestión

2024



Nota legal

La información

La información contenida en este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2024 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 88 y contiene la revisión de la gestión de la actividad y resultados de la compañía durante el ejercicio 2024, así como su comparación con el mismo periodo de 2023, ha sido formulado por el Consejo de Administración el 27 de febrero de 2025 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 51 hasta la página 56 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. 2024 de un vistazo**
- 3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio**
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
- 4. Entorno económico en 2024**
- 5. Evolución y resultados de los negocios en 2024**
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
- 6. Resultados consolidados en 2024**
 - 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**
- 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

Presentamos nuestro segundo Informe Integrado uniendo a la información económico-financiera, la relativa a la actividad del ejercicio y a nuestros avances en materia de sostenibilidad, todo ello en referencia al ejercicio 2024. ■ ■ ■

El contexto del año vuelve a estar marcado por el progresivo control de la inflación y, por ende, las sucesivas rebajas de los tipos de interés realizadas por los bancos centrales. Nuevamente un entorno de volatilidad global con moderados crecimientos de las economías en las que operamos.

Sin duda, los valencianos recordaremos el año 2024 como el de la DANA, fenómeno meteorológico catastrófico que asoló las comarcas con mayor densidad de población y censo de empresas de la Comunidad Valenciana. Un desastre de proporciones gigantescas que tardaremos en remontar. Desde aquí, nuestras condolencias a las familias de los fallecidos, entre los que se encuentra un apreciado amigo, Antonio Noblejas, que fue auditor de la compañía durante varios ejercicios. Libertas 7 y todos nosotros nos hemos volcado en ayudar, cada uno en función de sus capacidades, a personas y empresas damnificadas. En el presente informe se recoge tanto los efectos de la DANA sobre nuestros negocios como las actividades de ayuda en las que participamos colectivamente.

El ejercicio 2024 presenta resultados positivos en todas las áreas superando en un 21% los de 2023 y ello sin haber escriturado ninguna promoción inmobiliaria. La compañía ha realizado un importante esfuerzo de inversión destinado tanto a desarrollar promociones inmobiliarias a entregar en ejercicios futuros como a la cartera

financiera, siguiendo las directrices del plan estratégico 2020-2024. Hemos aplicado igualmente importantes recursos a la rehabilitación energética de los edificios de Port Saplaya con el fin de mejorar su confort y minimizar el consumo eléctrico y consiguientemente las emisiones a la atmosfera.

En 2024 hemos trabajado en definir el nuevo plan estratégico de Libertas 7 basado esencialmente en el crecimiento del volumen de negocio de la compañía en todas sus áreas de actividad.

Paralelamente, redoblamos esfuerzos en la mejora de la comunicación de Libertas 7, principalmente con accionistas y posibles nuevos inversores, ya que consideramos importante reforzar la transparencia y conocimiento de la compañía y mantener a nuestra comunidad inversora debidamente informada. El primer resultado tangible ha sido el cambio de sistema de cotización de nuestras acciones: pasamos del sistema de contratación fixing a continua, hecho de elevada importancia que ha determinado un incremento del volumen diario de cotización y ha permitido acrecentar el atractivo y la visibilidad de la compañía.

Así, la cotización de la acción ha escalado un 79% en el ejercicio, logro del cual estamos satisfechos, aunque se encuentra aún alejada del valor real, y sin duda, del valor de expectativa de Libertas 7.

Igualmente, repartimos nuestro primer dividendo en la modalidad flexible, es decir, a cobrar en acciones o en dinero, que ha resultado bien aceptado entre los inversores minoristas y que nos proponemos seguir ofreciendo.

En resumen, el año 2024 refleja un nuevo ciclo para nuestra empresa, que nos permite afianzar las bases de crecimiento para cada una de las áreas de negocio.

Contamos con un equipo de profesionales con dilatada experiencia, una estrategia de crecimiento definida y con proyectos que seguirán generando valor en el medio y largo plazo. Estoy convencida que, con esfuerzo, determinación y constancia, superaremos cualquier reto y continuaremos avanzando en volumen y resultados.

Miramos al futuro con optimismo y determinación, manteniendo nuestra esencia y saber hacer que nos ha caracterizado durante casi ocho décadas.



Agnès Borel Lemonnier
Presidenta del Consejo de Administración

1. Cartas al accionista

1.2 Carta de la Consejera Delegada

La gestión del Grupo Libertas 7 durante 2024 vino caracterizada por las fuertes inversiones llevadas a cabo con el objetivo de ganar volumen y según las directrices que nos trazamos en el Plan Estratégico. ■ ■ ■

Una vez más nuestras tres áreas de actividad: FICSA promoción inmobiliaria, Sea You, Área Turística y el Área de Inversiones, han mejorado sus volúmenes, posición de mercado e incluso sus resultados en inversiones e inmobiliaria, a pesar de que en el segundo caso en 2024 carecíamos de promociones inmobiliarias a entregar si bien están aseguradas las escrituraciones recurrentes de viviendas a clientes en los próximos ejercicios.

El ejercicio se cierra con unos ingresos de 7,8 millones de euros, un EBITDA (ver definición en [Glosario, pág. 75](#)) de 3,7 millones de euros, con un margen sobre ingresos del 48% y un beneficio neto de 2,8 millones de euros. Las tres áreas de actividad obtienen resultados positivos. Dichos resultados mejoran de forma consistente los obtenidos en 2023, 19% a nivel de EBITDA y 21% en resultado neto, con un margen del 36% sobre cifra de negocios, es decir, somos una compañía altamente eficiente. El resultado neto implica reconocer un beneficio por acción de 0,13 euros, similar al año anterior.

Un periodo de fuerte inversión, sin aportación de capital, supone un incremento de la deuda neta. Aun así, nuestra posición financiera neta es sólida y prudente ya que el endeudamiento supone únicamente un 24% del valor de nuestros activos.

Las inversiones en el Área Inmobiliaria se han centrado en la ejecución de diversos proyectos: las obras de las promociones Paseo al Mar, Zaïda, Idalia y Gaia y la adquisición de dos nuevos solares en el área metropolitana de Valencia: el futuro

Residencial Horta en Museros y unas parcelas en el centro de Torrent, segunda ciudad por número de habitantes de la provincia de Valencia. Para este segundo proyecto nos hemos asociado con el grupo promotor Xiob, de amplia experiencia y trayectoria en la Comunidad Valenciana. Entre ambos proyectos, duplicamos el número de viviendas que gestionábamos en 2023.

En el ámbito turístico, debo destacar las importantes obras de renovación y eficiencia energética realizadas en nuestros apartamentos de Port Saplaya cuya construcción data del final de los años 90. Hemos acometido, gracias en parte a una ayuda de los fondos europeos Next Generation, una obra de renovación integral de las fachadas incluyendo cubiertas y ventanas de los tres edificios, deteriorados por su proximidad al mar. Adicionalmente, se ha procedido al cambio de todos los aparatos de climatización, así como instalado un sistema de domótica que nos permitirá no solo mejorar el confort de los apartamentos sino también reducir la factura energética y las emisiones de carbono. En cuanto a la operativa, ha mejorado la ocupación sobre todo en temporada baja, aunque los dos últimos meses del año se han visto seriamente afectados por las consecuencias de la DANA que asoló diversas comarcas valencianas.

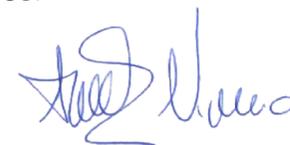
La tasación por expertos independientes de nuestros inmuebles situados en Port Saplaya y en la ciudad de Valencia arroja una revalorización de 1,3 millones de euros que mejoran igualmente nuestra cuenta de resultados.

Las inversiones en nuestra cartera se han incrementado en el ejercicio en 4 millones de euros, 1,5 millones de euros destinado a renta variable y 2,5 millones de euros a tomar una participación en Buenavista Equity Partners, compañía gestora de inversiones con la que colaboramos desde hace veinte años, de amplia trayectoria y reconocido prestigio. Una oportunidad que no podíamos dejar pasar y que promete altos rendimientos en los próximos ejercicios.

Por su parte, nuestras inversiones en Capital Privado (ver definición en [Glosario, pág. 75](#)) que ya nos aportaron retornos importantes en los pasados ejercicios, por fin han comenzado a aflorar beneficios en la cuenta de resultados de este ejercicio 2024. Y así seguirá siendo en los próximos ejercicios.

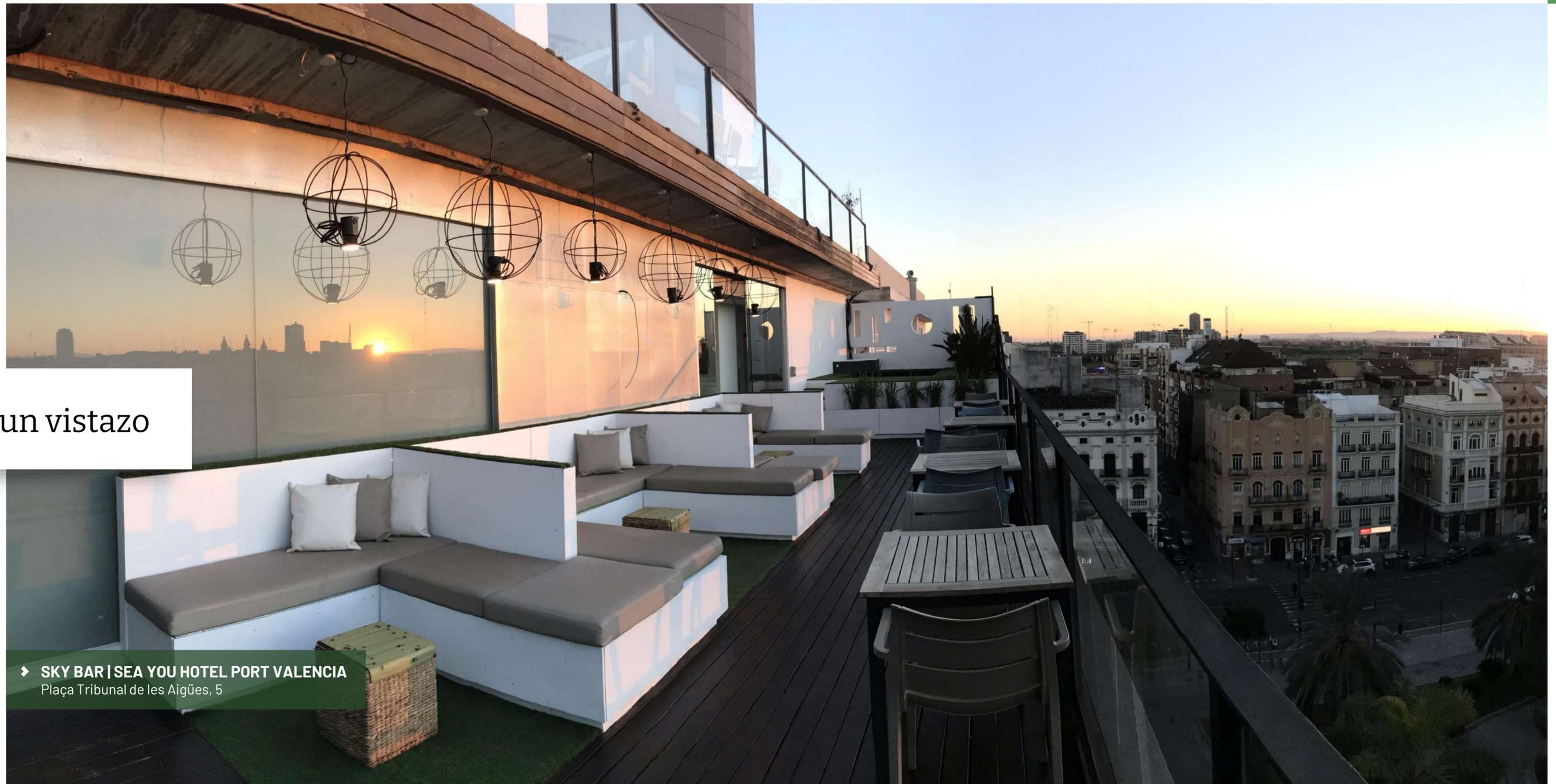
En resumen, hemos logrado cumplir las metas del ejercicio, y adicionalmente hemos dedicado tiempo y esfuerzo a confeccionar el nuevo plan estratégico 2025-2028, con el objetivo de dar un salto en las tres áreas de negocio generando valor añadido, resultados y excedentes de caja. Esperamos poder presentar sus principales palancas en un futuro próximo. Y todo ello, con una gestión prudente y largoplacista, mitigando riesgos y generando impactos positivos para todos los grupos de interés.

Gracias por confiar en nosotros.




Agnès Noguera Borel
Consejera Delegada

2 | 2024 de un vistazo



► SKY BAR | SEA YOU HOTEL PORT VALENCIA
Plaça Tribunal de les Aigües, 5

2. 2024 de un vistazo

HITOS DE GESTIÓN EN 2024

Resultados

- ▶ Cifra de negocio condicionada por falta de entregas inmobiliarias que se trasladan a 1T2025.
- ▶ Crecimiento en todas las líneas de márgenes: EBITDA Ajustado (+15%), Resultado de explotación (+24%) y resultado neto (+21%).

Gestión del capital y Cash flow e inversiones



- ▶ Sólida posición financiera, la deuda neta supone únicamente 24% del activo.
- ▶ Importante esfuerzo inversor en capital circulante e inmovilizado operativo que mejorará la rentabilidad y escala de las tres áreas.

Sostenibilidad



- ▶ Fuerte inversión en eficiencia energética en los apartamentos de Port Saplaya a lo largo del ejercicio.
- ▶ Orientación y apoyo a los afectados de la DANA, a través de colaboración con D_NA Valencia, Casa Caridad y Desde Valencia para Valencia.

Rentabilidad



- ▶ Tercera mayor revalorización de todo el Mercado Continuo (+79,4%).
- ▶ Cambio de la modalidad de contratación desde fixing a continua.
- ▶ Política de dividendo creciente +16% y pago del dividendo complementario en modalidad flexible.

Área Inmobiliaria



- ▶ Adquisición de dos nuevos solares, incorporando 206 unidades en fase de diseño y consolidación en la comercialización de proyectos de terceros.
- ▶ Valor del stock total: 63 millones de euros de los cuales 32 millones de euros corresponden a la cartera de ventas. Gran dinamismo en la comercialización.

Área Turística



- ▶ Impacto de la DANA en la demanda turística de la ciudad durante el último trimestre del ejercicio.
- ▶ Inversión de 1,7 millones de euros para mejora de la eficiencia energética de nuestros edificios del complejo de apartamentos Port Saplaya.
- ▶ Estabilidad en la cifra de negocios a pesar del impacto de la DANA y menor disponibilidad de habitaciones por reforma en Port Saplaya.

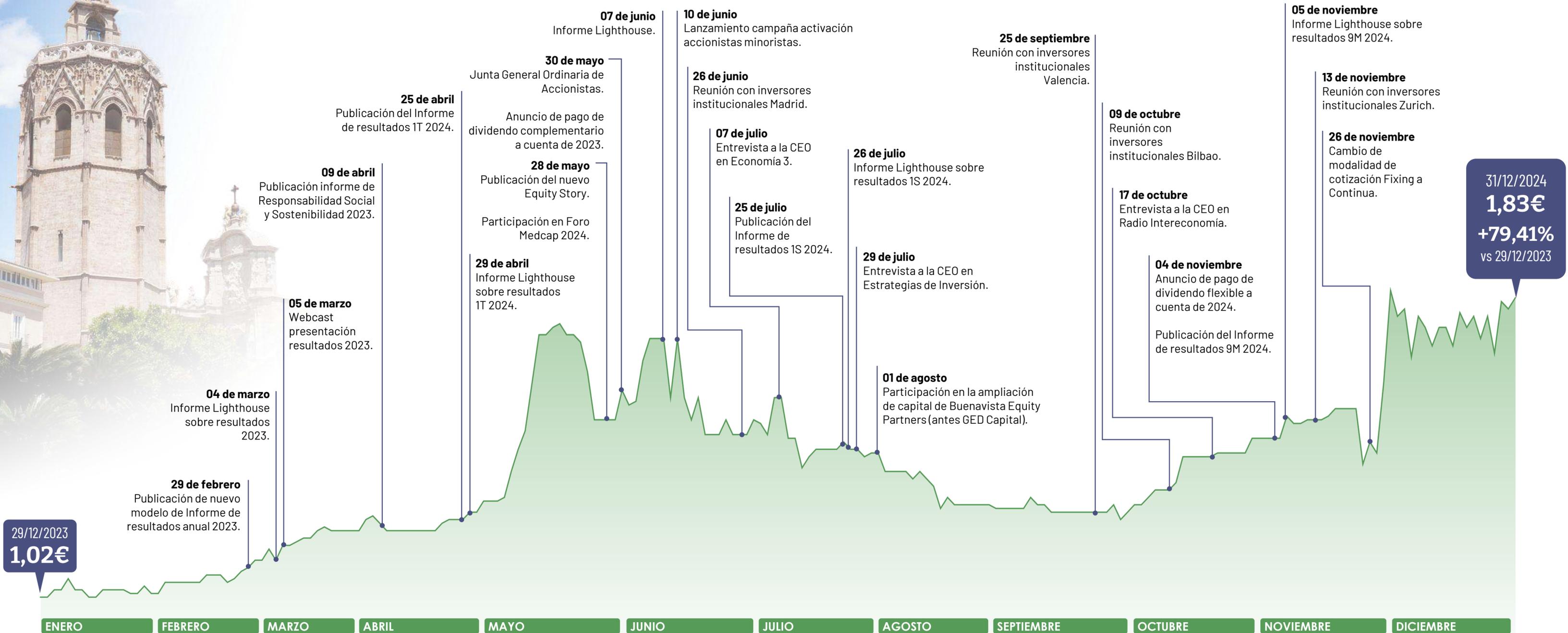
Área Inversiones



- ▶ Incremento de inversión en cartera de cotizadas, y toma de participación en Buenavista Equity Partners, gestora de fondos de referencia.
- ▶ Retornos de Capital Privado acumulados durante 2024 han permitido empezar a aflorar beneficios de las inversiones.
- ▶ Valor total de la Cartera de inversiones crece hasta los 62 millones de euros, representa un 5,2% más que al cierre de 2023.

2. 2024 de un vistazo

Evolución de Libertas 7 en Bolsa durante 2024



2. 2024 de un vistazo

Principales Magnitudes



2. 2024 de un vistazo

Área Inmobiliaria



www.ficsa.es

Cifra de negocio

1,3

Millones de euros

Var. 2023: **(82,9%)**



EBITDA

0,6

Millones de euros

Var. 2023: **(21,9%)**



EBIT

1,1

Millones de euros

Var. 2023: **+43,1%**



Margen bruto

1,3

Millones de euros

Var. 2023: **(30,9%)**



Nº total de proyectos en curso

8



Fase de construcción

106

Unidades

Var. 2023: **+30,1%**



Cartera de contratos y reservas

32

Millones de euros

Var. 2023: **+132%**



Stock pendiente de ventas

31,3

Millones de euros

Var. 2023: **+104%**

2. 2024 de un vistazo



Área Turística

Cifra de negocio

3,2

Millones de euros

Var. 2023: +0,2%



EBITDA

1,5

Millones de euros

Var. 2023: (36,3%)



EBIT

1,3

Millones de euros

Var. 2023: (41,4%)



RevPar Ajustado

81,4
Euros

Var. 2023: n.s.



ADR Ajustado

125,8
Euros

Var. 2023: n.s.



% Ocupación Ajustada

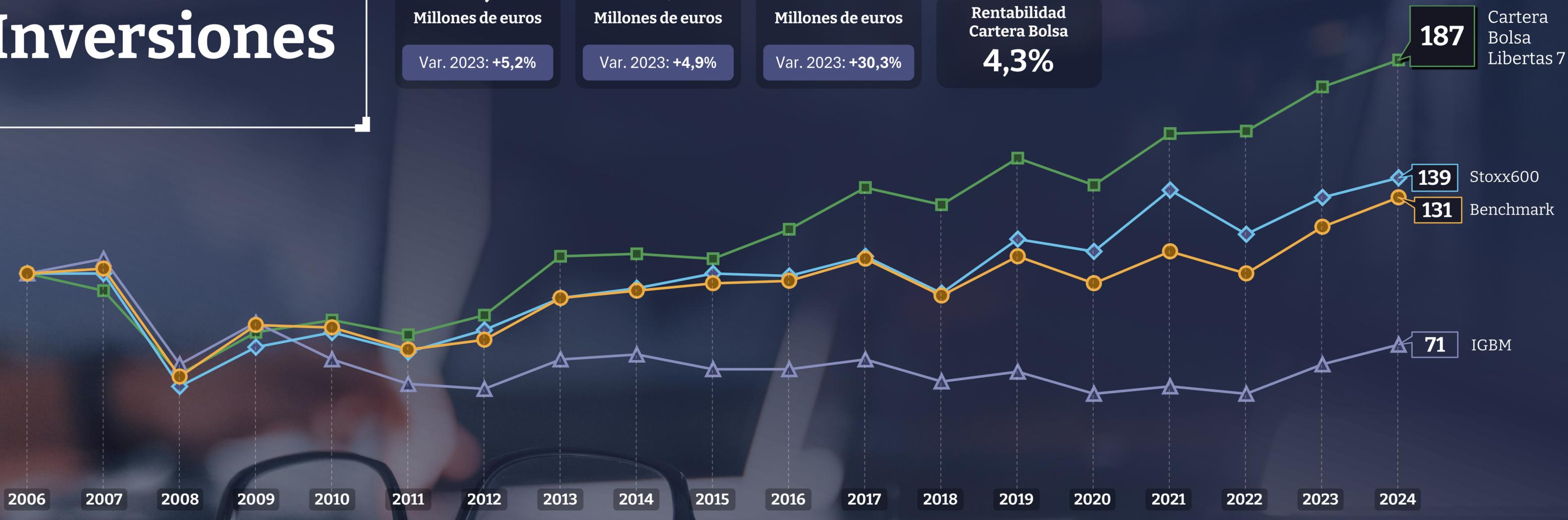
64,7%

Var. 2023: n.s.

2. 2024 de un vistazo

Área de Inversiones

Valor Cartera Total 62,0 Millones de euros Var. 2023: +5,2%	Valor Cartera Bolsa 42,3 Millones de euros Var. 2023: +4,9%	Total Ingresos 3,3 Millones de euros Var. 2023: +30,3%	Rentabilidad total Cartera 3,9%	Rentabilidad Capital Privado 10,4%	Rentabilidad Cartera Bolsa 4,3%
--	--	---	--	---	--



Comportamiento Comparativo Cartera Bolsa Libertas 7 vs. Índices

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

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

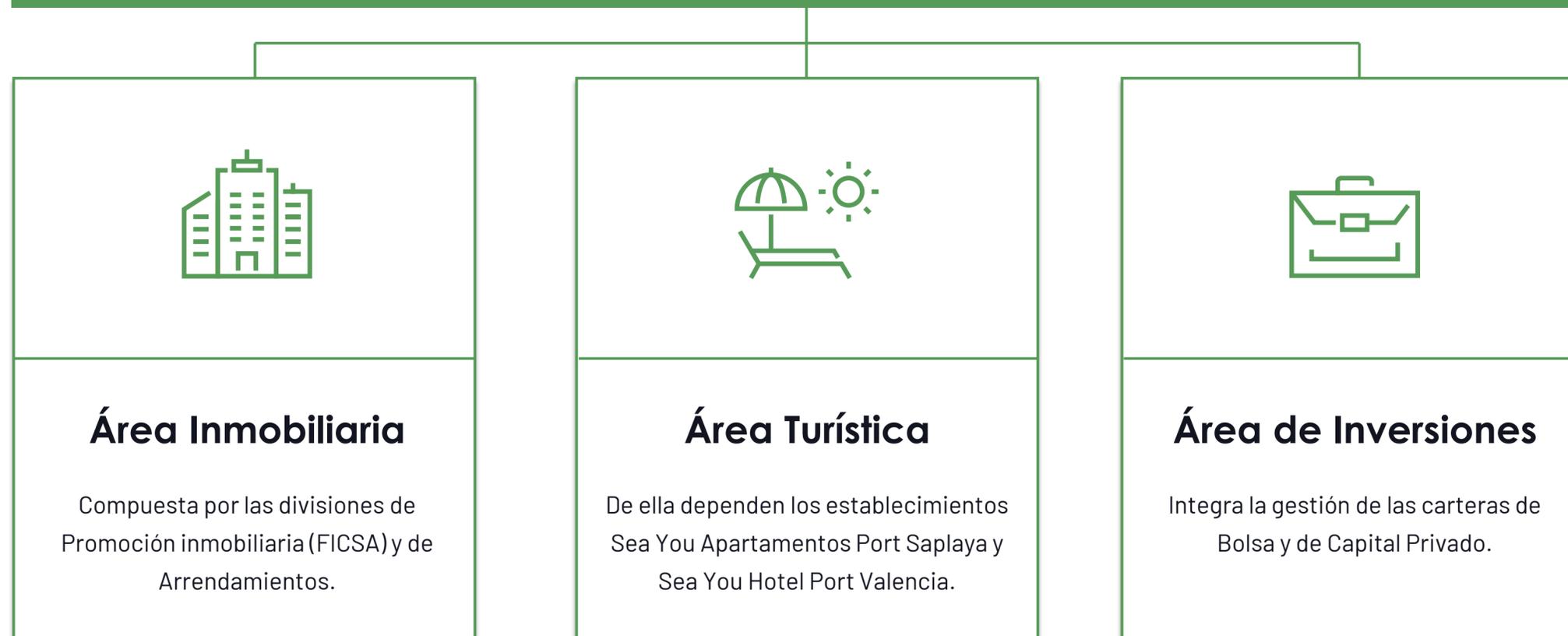


► SEA YOU HOTEL PORT VALENCIA
Plaça Tribunal De Les Aigües, 5

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

Área Inmobiliaria

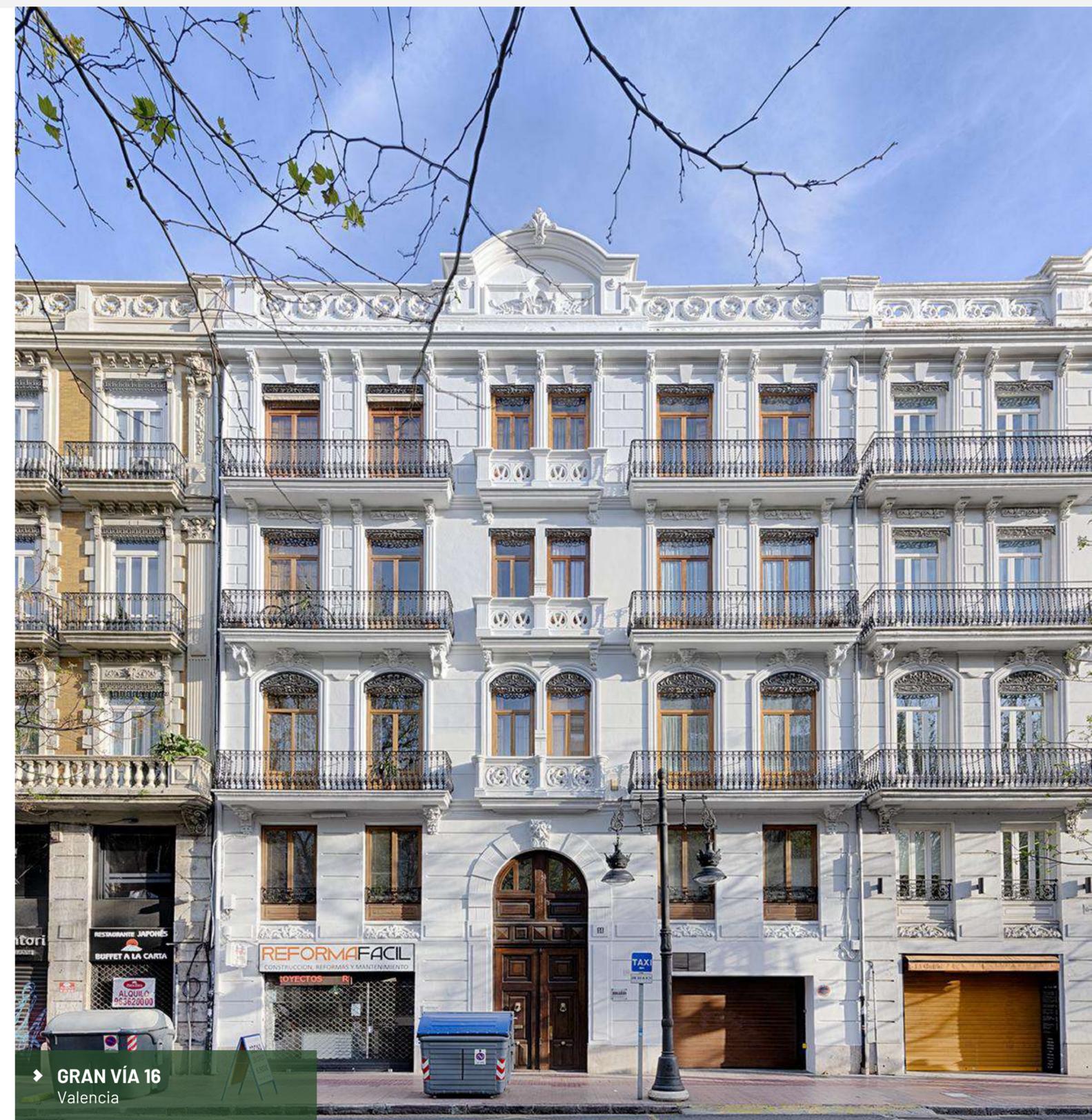
La actividad desarrollada por el Área Inmobiliaria se centra en la promoción residencial, y la gestión de inmuebles para arrendamientos.

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 (ver cálculo en [Anexos, pág.88](#)) y plusvalías.



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.



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

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

Área de Inversiones

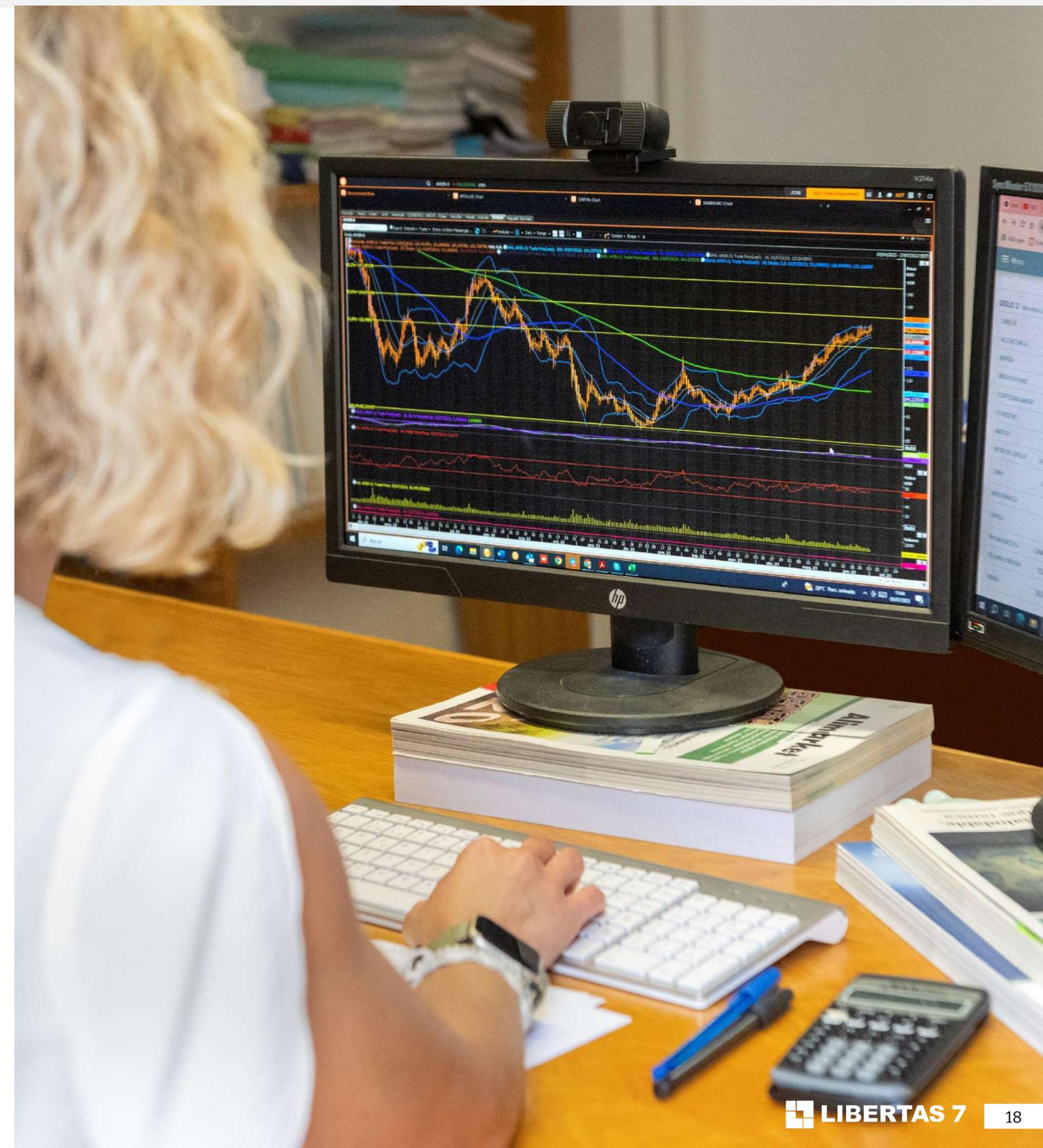
Los principios rectores de la actividad de inversión del Grupo son los siguientes:

- 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 2024



▶ PORT SAPLAYA
Alborià

4. Entorno económico en 2024

El ejercicio 2024 nos deja un panorama desafiante, marcado por un entorno macroeconómico incierto, tensiones geopolíticas persistentes y perspectivas de beneficios empresariales positivas, pero moderadas. ■■■

Las previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI) apuntan a un crecimiento de la economía mundial del 3,3%, tanto para 2025, como para 2026, por debajo de la media histórica (2000-19) del 3,7%. Dichas expectativas de crecimiento presentan marcadas diferencias atendiendo a los distintos bloques económicos. Para Estados Unidos, las previsiones del FMI reflejan un crecimiento del 2,7% en 2025, impulsado por una sólida demanda subyacente, una orientación menos restrictiva de la política monetaria y unas condiciones financieras favorables. Por lo que respecta a la zona euro, el FMI proyecta un crecimiento del 1%, lastrado por las tensiones geopolíticas y una mayor debilidad de la actividad en el sector manufacturero. Para 2026, espera una recuperación del crecimiento hasta el 1,4%, respaldado por una sólida demanda interna a medida que se relajen las condiciones financieras.

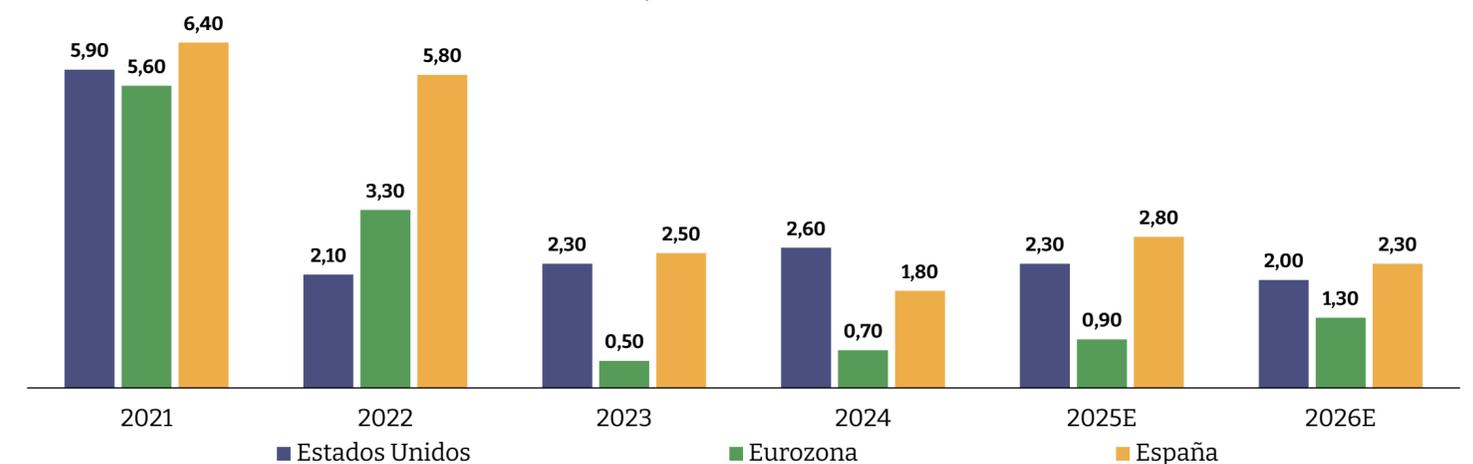
Las previsiones del FMI para las economías emergentes apuntan a unas tasas de crecimiento en 2025 y 2026 en línea con 2024, con un incremento de la economía china del 4,6%. Dicho organismo prevé también una moderación de los niveles de inflación mundiales hasta el 4,2% en 2025 y hasta el 3,5% en 2026, con una convergencia más rápida hacia los niveles objetivo en las economías desarrolladas.

En términos de volumen del comercio mundial, el FMI ha revisado a la baja las estimaciones para 2025 y 2026, derivado del incremento de la incertidumbre acerca de las políticas comerciales, que podría tener un impacto negativo, aunque temporal, en empresas y agentes económicos que participan de forma intensiva en el comercio internacional. Además, el adelanto de algunos flujos comerciales en vista de la elevada incertidumbre de las políticas comerciales, y en anticipación de un endurecimiento de los aranceles, aporta un cierto efecto compensatorio a corto plazo.

Centrándonos en la Eurozona y en términos de beneficios empresariales, cabe esperar una evolución moderadamente positiva en términos generales, si bien persiste una presión creciente derivada de los altos costes de producción, de financiación y una elevada presión fiscal. La gran complejidad regulatoria en casi todos los ámbitos es otro factor que lastra el crecimiento. Algunos sectores clave de la industria europea, como el automóvil o el financiero, se enfrentan a grandes dificultades para mantener su competitividad en un mercado global en transformación.

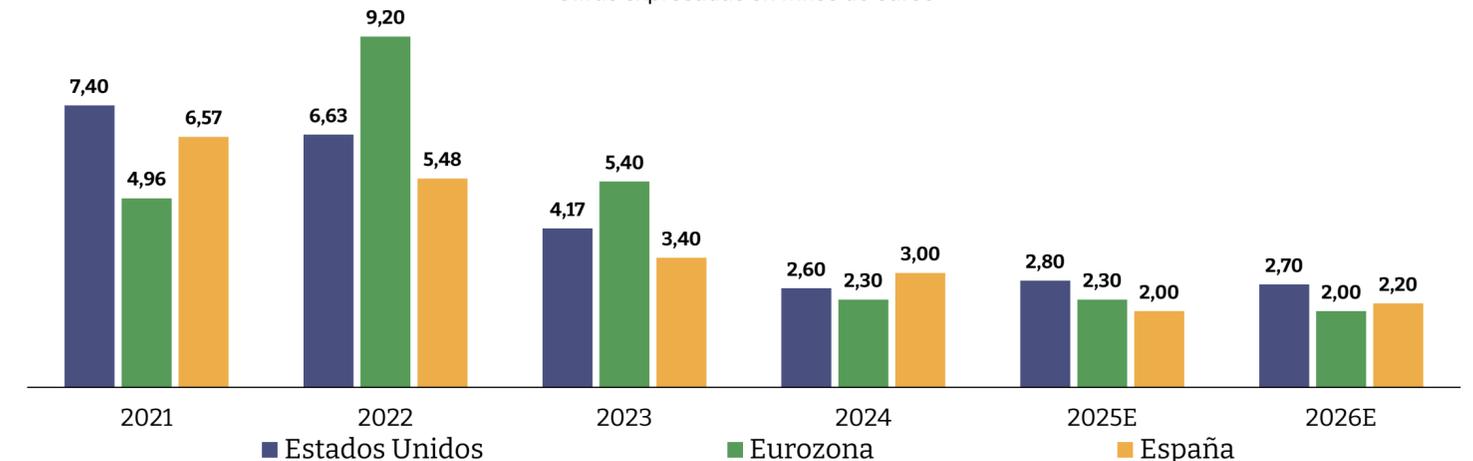
Evolución y perspectivas del crecimiento PIB Real de Estados Unidos, Eurozona y España, 2021-2026

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución inflación Estados Unidos, Eurozona y España, 2021-2026

Cifras expresadas en miles de euros



Fuente ambos gráficos: Comisión Europea y OCDE

4. Entorno económico en 2024

Por el lado positivo, las medidas de estímulo que algunos de los principales bloques económicos pueden poner en marcha, especialmente vía menores tipos de interés, desregulación y liberalización de ciertos sectores, junto a políticas encaminadas a la generación de energía a menores precios, podrían ser el contrapeso a un entorno de escaso crecimiento, y donde los riesgos estructurales siguen pesando sobre los mercados.

Por lo que respecta a la economía española, y en base a las previsiones de algunos analistas macroeconómicos, cabría esperar un buen desempeño de la demanda doméstica, apoyada en un crecimiento del consumo de las familias superior al 3% así como un incremento de la inversión empresarial en el entorno del 5%, compensando un eventual menor impulso del sector exterior. Estas condiciones configuran un entorno favorable para el desarrollo de los negocios inmobiliario y turístico en las áreas geográficas en las que desarrollamos nuestra actividad.

El retorno a unas condiciones monetarias algo menos exigentes y el progresivo control de la inflación han favorecido un buen comportamiento de los mercados de renta variable durante 2024, con numerosos índices bursátiles registrando revalorizaciones de doble dígito durante el ejercicio. Las valoraciones alcanzadas, pese a resultar

relativamente exigentes vistas en el conjunto del mercado, especialmente en un contexto de modesto crecimiento macroeconómico, esconden oportunidades de inversión en numerosas 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.

En la misma línea, el mercado inmobiliario en España y más específicamente, en las ubicaciones en las que Libertas 7 desarrolla su actividad inmobiliaria, ha mostrado un importante dinamismo, experimentando un notable incremento de precios y del número de operaciones de compraventa. A ello ha contribuido el incremento de la renta bruta disponible de las familias, la demanda extranjera, los flujos migratorios, la progresiva rebaja de tipos de interés y la expectativa de que el precio de la vivienda continúe incrementándose. Este fuerte repunte de la demanda contrasta con una oferta que sigue condicionada por un parque de viviendas insuficiente, con escaso suelo urbano disponible en los municipios demandados y dificultades para el desarrollo de nuevos proyectos derivados de la lentitud burocrática. Es de esperar que esta situación se prolongue en los próximos ejercicios, y que por tanto los precios de la vivienda sigan presionados al alza.



4. Entorno económico en 2024

En términos generales, el volumen de compraventas de vivienda en España alcanzó las 630 mil unidades en 2024, suponiendo un incremento del 8% respecto a 2023. Por otro lado, los precios se incrementaron un 8% según los datos interanuales del INE al cierre del tercer trimestre de 2024. En cuanto a nuestra zona de actividad, es decir, Valencia y su área metropolitana, el informe del Observatorio de la Vivienda de la Universidad Politécnica de Valencia refleja un importante desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda, señalando que los precios en la ciudad han aumentado un 80% en cinco años, con una fuerte disminución de la oferta de vivienda disponible del 83% y un aumento de los precios de alquiler del 78%. En este contexto, seguimos centrados en la adquisición de solares en zonas consolidadas con fuerte demanda, con buenas comunicaciones y servicios, y con un producto dirigido a reposición, primer acceso y vivienda asequible, o inversión para alquiler.

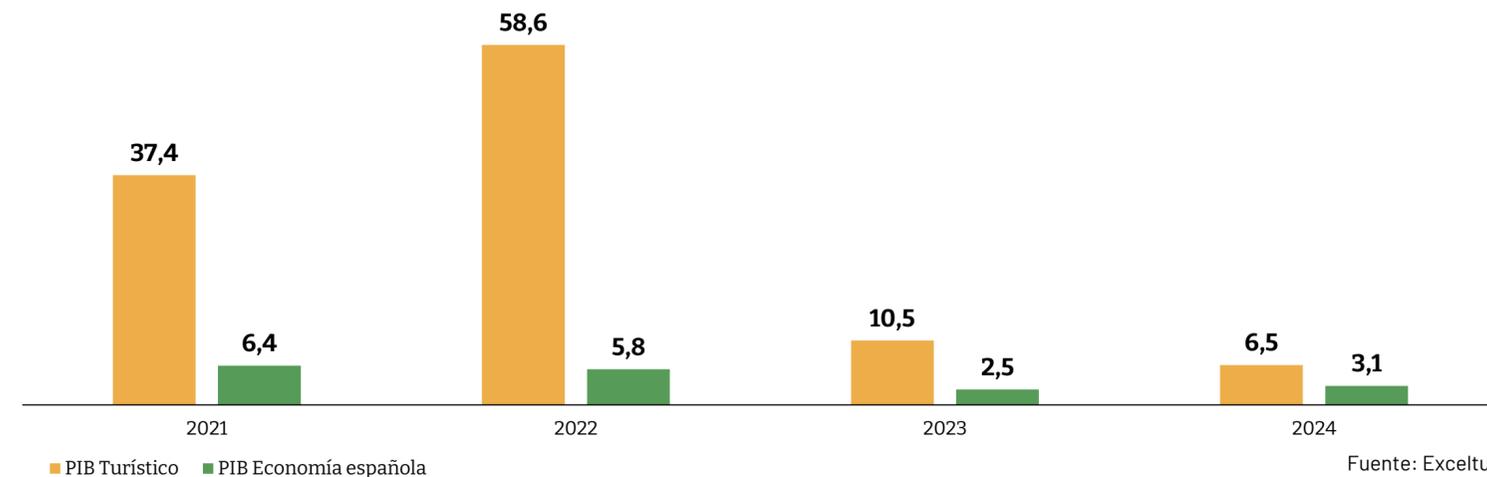
La evolución del sector turístico y de la actividad hotelera en la ciudad de Valencia cierra el ejercicio 2024 con un balance positivo a pesar de los desafíos y efectos producidos sobre la demanda a causa de la DANA.

Según los datos de Visit Valencia el volumen de viajeros y pernoctaciones registró un crecimiento interanual del 4,5% y 10,3% respectivamente. A lo largo del año, la ciudad de Valencia acumuló un total de 6 millones de pernoctaciones, con un notable crecimiento del turismo internacional (68,5% sobre el total) y un total de 2,31 millones de viajeros. La estancia media en hoteles y apartamentos se sitúa en 2,5 noches, lo que supone un incremento del 5,6% sobre el año anterior, impulsado principalmente por el mercado extranjero. En cuanto a la ocupación hotelera, la media entre enero y octubre alcanzó el 82%, con un ligero aumento del 1% respecto a 2023. No obstante, tras el paso de la DANA, la ocupación a cierre del ejercicio descendió al 78%, lo que representa una caída del -1,7% respecto al año anterior. El incremento de precios medios (ADR - ver definición en [Glosario, pág. 75](#)), continuó en ascenso, aunque a un ritmo más moderado que en 2023, situando el crecimiento en ADR en 2024 en un 5,4% y el RevPar (ver definición en [Glosario, pág. 75](#)) en un +3,6%.

El sector sigue despertando un gran interés inversor en la ciudad de Valencia. En 2024, el número de hoteles en la ciudad creció un 10,4% y el de apartamentos un 10%, lo que refleja que la ciudad está viviendo un proceso de consolidación como destino turístico y como sede de eventos de prestigio, con una firme apuesta por la calidad y desestacionalización.

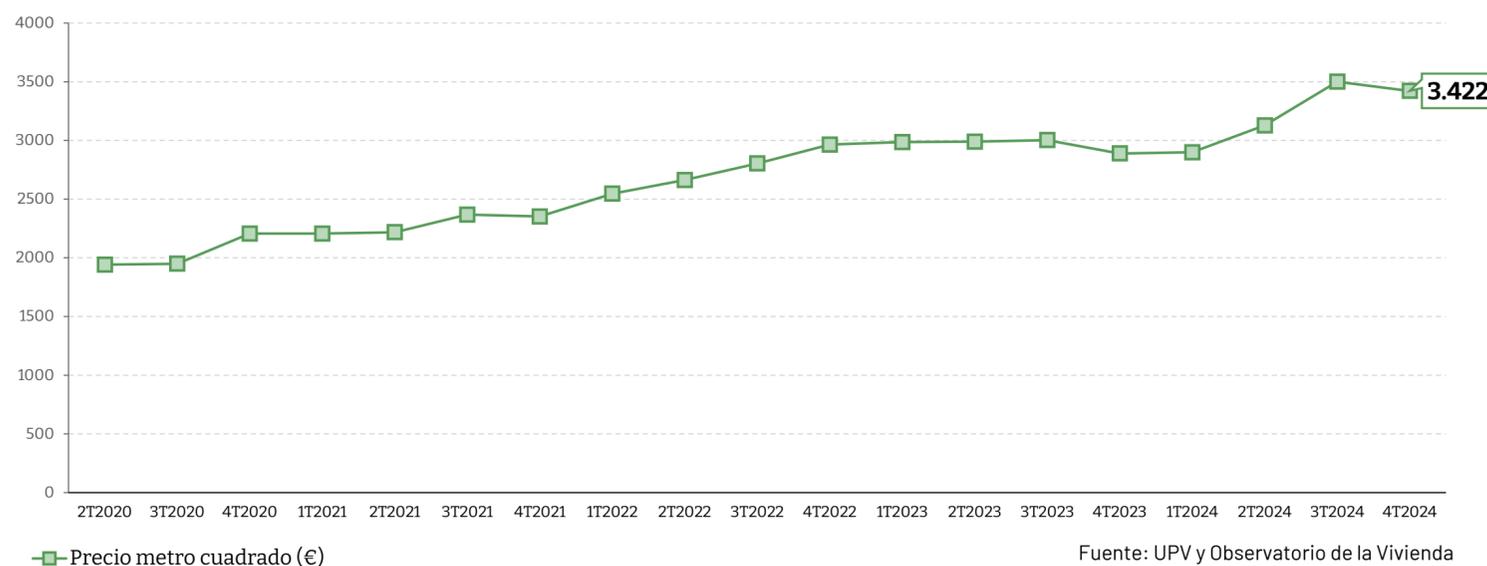
Evolución del crecimiento PIB turismo vs PIB economía española, 2021-2024

Cifras expresadas en %



Evolución trimestral del precio del metro cuadrado en vivienda nueva en ciudad de Valencia, 2020-2024

Cifras expresadas en euros





5 | Evolución y resultados de los negocios en 2024



▶ SEA YOU APARTAMENTOS PORT SAPLAYA
Alboraiá

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.1 Área Inmobiliaria

Promoción Inmobiliaria

El sector inmobiliario residencial pasa por un periodo expansivo. Durante el ejercicio 2024, nuestra Área Inmobiliaria, FICSA, centró sus esfuerzos en avanzar las obras de las promociones ya iniciadas, obtener las licencias de los proyectos en curso, comercializar producto propio y de terceros y adquirir nuevos solares. De esta manera la compañía está preparada para abordar una nueva fase de crecimiento a partir del ejercicio 2025, con una repercusión significativa en los resultados del grupo Libertas 7 de los próximos ejercicios, en contraste con la falta de entregas y por tanto de resultados en 2024, como ya se avanzó en los distintos resultados trimestrales comunicados.

Al cierre del ejercicio, el avance de las obras de nuestras promociones fue significativo. La promoción Paseo al Mar alcanzó un 95% de ejecución (frente al 23% en diciembre de 2023), con entrega prevista para el primer trimestre de 2025. Por otra parte, el Residencial Zaïda llegó al 65% de avance (frente al 6% en diciembre de 2023), con entrega programada para el segundo trimestre de 2025. En abril de 2024 obtuvimos la licencia municipal de obras para el edificio Gaia, iniciando las labores de excavación y estructura en septiembre. A final de año, el avance alcanzaba el 7%. Finalmente, en diciembre de 2024, las obras de los unifamiliares de Idalia Nature registraban un progreso del 14%. Esperamos escriturar ambos proyectos en 2026.

En 2025, empezaremos las obras de construcción de los residenciales Terrazas del Puig y Pomelos, ya que durante el ejercicio 2024 se ha solicitado la licencia del primero y la adecuación de la misma del segundo proyecto.

Dada la situación de escasez de oferta inmobiliaria en nuestra zona de actividad, el mercado es muy dinámico, tanto en ventas, como en precios. Así, la comercialización de nuestros productos ha resultado muy exitosa en el pasado ejercicio ya que la cartera de preventas se sitúa en 32,1 millones de euros con 123 viviendas, más que duplicando los niveles alcanzados en 2023 de 13,8 millones de euros y 55 viviendas respectivamente, lo que supone además aumentar el valor unitario medio comercializado, en un 4,4%.

Adicionalmente, se reservaron 2,5 millones de producto de terceros. Durante el ejercicio iniciamos la comercialización del Residencial Pomelos ubicado en Denia y de la promoción de terceros Lares Constitución.

Desde el punto de vista de escrituración de viviendas, en el pasado ejercicio solo se escrituraron unidades menores sobrantes de promociones antiguas por importe de 45 mil euros. Esta situación se explica fundamentalmente por retrasos administrativos en las concesiones que, por ejemplo, han demorado la entrega de Paseo del Mar al primer trimestre de 2025. El detalle del volumen de reservas por edificio se encuentra en los [Anexos, pág. 82](#).

El stock pendiente de venta (ver definición en [Glosario, pág. 75](#)) al cierre del ejercicio se salda con un importe de 31,3 millones de euros correspondiente a un total de 118 unidades que se detalla en los [Anexos, pág. 83](#), sin contar con los nuevos solares adquiridos en 2024, que añadirían 246 unidades más a cierre de 2024 en fase de diseño y todavía no valoradas económicamente. Al cierre del ejercicio 2023 el stock disponible importaba 15,3 millones que corresponde a 53 unidades, lo que supone un esfuerzo inversor considerable en los últimos doce meses.

Entre noviembre y diciembre del año 2024, adquirimos dos solares:

- ▶ **Residencial Horta**, situado en Museros, un municipio localizado al norte de la ciudad de Valencia, a 11 kilómetros excelentemente comunicado tanto por metro como por autovía. Constará de 46 viviendas con sus correspondientes garajes y trasteros y zona común con piscina, cuya comercialización iniciaremos en marzo de 2025.
- ▶ **Solar en Torrent**, la segunda mayor ciudad de la provincia de Valencia. El proyecto cuenta con 15.000 m² de edificabilidad. Constará de al menos 160 viviendas, en zona central del municipio. Actualmente, se encuentra en fase final de proceso urbanístico. Se trata de un proyecto compartido con la promotora castellanense Xiob, con amplia experiencia en el sector.

Adicionalmente, contamos con 8 mil metros cuadrados en dos solares situados en Peñíscola en el que se podrían promover 60 viviendas de segunda residencia, y Puerto de Sagunto, en la zona norte de Valencia, polo de desarrollo industrial y portuario. Sobre este último solar, se realizan gestiones para poder ampliar el número de viviendas del proyecto.

Es importante señalar que ninguno de los proyectos en marcha, ni siquiera los nuevos solares adquiridos, se encuentran en la zona fatalmente arrasada por la DANA. Por ello, la única repercusión reseñable ha consistido en un ligero retraso en alguna obra.

Como consecuencia del importante esfuerzo inversor en desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y compra de solares unido a un incremento de los precios de venta, resulta un crecimiento del valor de los activos (GAV – ver definición en [Glosario, pág. 75](#)), del 144,6% el cual una vez descontada la deuda aparejada a dichas promociones, resulta un NAV (ver definición en [Glosario, pág. 75](#)) de 59 millones de euros (lo que supone un crecimiento de 166,3%). Por ende, la ratio de deuda sobre el valor de los inmuebles (LTV – ver definición en [Glosario, pág. 75](#)) se sitúa en 10,6% (-7,3 p.p.).

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.1 Área Inmobiliaria



Arrendamientos

En cuanto a la actividad ligada con la rentabilización del patrimonio de la compañía, la cifra de negocios de arrendamientos urbanos asciende a un importe de 404 mil euros de ingresos recurrentes, un 9% más que en 2023. Asimismo, como consecuencia del procedimiento de desahucio de uno de nuestros locales comerciales, recuperamos rentas impagadas de ejercicios anteriores por importe de 843 mil euros.

Adicionalmente, las tasaciones efectuadas por expertos independientes sobre los locales comerciales y oficinas de Libertas 7 han determinado un incremento de valor al cierre del ejercicio 2024 de 595 mil euros, frente a los 105 mil del 2023, para un total de 16 millones de euros.

Tanto la resolución del desahucio comentado como la falta de escrituración por retrasos en las entradas de nuevas promociones han impactado de manera significativa los resultados del ejercicio 2024.

Resultados del Área Inmobiliaria

Los condicionantes de actividad mencionados respecto a la falta de entregas supuso que en 2024 la cifra de negocios cerrase en **1,3 millones de euros**, sensiblemente inferior a los 7,7 millones del ejercicio anterior.

No obstante, gracias a las revalorizaciones de inmuebles registradas en 2024 el resultado de explotación ascendió a 1.149 mil euros un 43% superior al obtenido en el ejercicio anterior. El resultado neto se situó en 398 mil euros (+18,4%) a pesar de la importante deducción de costes financieros por importe de 750 mil euros y del impuesto sobre sociedades. Todas las obras en marcha cuentan con su correspondiente préstamo promotor necesario para financiar las mismas y facilitar al cliente la subrogación posterior de su correspondiente hipoteca.

La evolución de nuestra actividad inmobiliaria refleja un crecimiento sólido y equilibrado, combinando un aumento en el número de promociones en curso y viviendas en desarrollo con una rentabilidad sostenible. Nuestro compromiso con una gestión eficiente y una planificación estratégica nos permite consolidar un modelo de negocio en expansión con cierto efecto multiplicador en beneficios, asegurando entregas hasta el ejercicio 2028. Seguimos avanzando con una visión a largo plazo, impulsando proyectos que fortalecen nuestro posicionamiento en el mercado de la Comunidad Valenciana, y garantizan un crecimiento sostenido en los próximos años.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.1 Área Inmobiliaria



PROMOCIONES FICSA:

Edificio Crisalida

- 33 Viviendas
- Valencia - *Barrio Jesús*
- Entregado 2023

Residencial Zaïda

- 23 viviendas y zona común con piscina
- Valencia - *Avda. Burjassot*
- Fase de construcción

Residencial Terrazas del Puig

- 73 viviendas - Residencial con piscina
- El Puig de Santa María
- Fase de comercialización – Pendiente de licencia

Residencial Pomelos

- 60 viviendas y zona común con piscina
- Denia – *C/ Germanes Carmelites*
- Fase de comercialización iniciada en 2024

Edificio Paseo al Mar

- 30 Viviendas
- Valencia - *Zona Blasco Ibáñez y Poblats Marítims*
- Fase de construcción

Edificio Gaia

- 18 viviendas
- Valencia - *Avenida Primado Reig*
- Fase de construcción

Residencial Idalia Nature

- 34 viviendas unifamiliares y zona común con piscina
- San Antonio de Benagéber
- Fase de construcción

SOLARES FICSA EN CARTERA SIN DESARROLLAR O FASE DE DISEÑO:

Capri IV

- Suelo en Peñíscola
- Suelo en stock

Horta Residencial

- 46 viviendas y zona común con piscina
- Museros – *Avenida La Senyera*
- Suelo en fase de diseño

Vesta Residencial

- 18 viviendas y zona común con piscina
- Puerto Sagunto
- Licencia obtenida – Suelo en stock

Torrent

- 160 viviendas
- Torrent – *C/ Camp de Morvedre*
- Suelo en fase de diseño

PROMOCIONES COMERCIALIZADAS DE TERCEROS:

Edificio Olivereta

- 12 Viviendas
- Valencia – *Zona Olivereta*
- Fase de comercialización

Edificio Constitución

- 11 Viviendas
- Valencia – *Avda. Constitución*
- Fase de comercialización

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.1 Área Inmobiliaria

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	% Var.
Importe de la cifra de negocios	1.306	7.679	(83,0%)
Ingresos Promoción	45	7.296	(99,4%)
Ingresos Arrendamientos	1.189	371	n.s.
Servicios a terceros	72	12	n.s.
Variación de existencias	3	(5.785)	c.s.
Margen bruto	1.309	1.894	(30,9%)
Otros ingresos de explotación	15	37	(59,5%)
Otros gastos de explotación	(787)	(1.208)	(34,9%)
Otros resultados	28	0	--
EBITDA	565	723	(21,9%)
Depreciación y provisiones	605	103	n.s.
Amortizaciones	(21)	(23)	(8,7%)
Resultado de explotación (EBIT)	1.149	803	43,1%
Resultado financiero	(751)	(467)	60,8%
Resultado antes de impuestos	398	336	18,5%

Cifras expresadas en unidades

Cartera de ventas. Cálculo uds. a fin de ejercicio	2020	2021	2022	2023	2024
Ventas acumuladas a inicio de ejercicio. Unidades (#)	100	86	55	57	55
Entregas acumuladas en el ejercicio. Unidades (#)	9	74	27	33	0
Ventas en el ejercicio Unidades (#)	(5)	43	29	31	68
Cartera de ventas a fin de ejercicio. Unidades (#)	86	55	57	55	123

Cifras expresadas en miles de euros

Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas ¹	2020	2021	2022	2023	2024
Cartera de ventas	16.818	12.570	12.232	13.834	32.072
Stock pendiente de ventas	9.863	8.580	13.821	15.304	31.280
Total unidades activas (cartera + stock)	26.681	21.150	26.053	29.138	63.352

1. Obra Nueva + stock Cresol y Puerto Sagunto. Uds. mayores, en esta tabla no se incluyen las nuevas unidades en fase de diseño (Museros y Torrent).

Cifras expresadas en miles de euros

Indicadores de Valoración	2020	2021	2022	2023	2024
GAV (Gross Asset Value)	37.597	31.142	29.878	26.974	65.990
DFN (Deuda Financiera Neta)	14.758	9.140	7.700	4.821	7.006
LTV (Loan to Value)	39,3%	29,3%	25,8%	17,9%	10,6%
NAV (Net Asset Value)	22.839	22.002	22.178	22.153	58.984
Nº acciones en circulación ¹	20.920	21.090	21.051	21.129	21.162
NAV por acción (€)	1,09	1,04	1,05	1,05	2,79

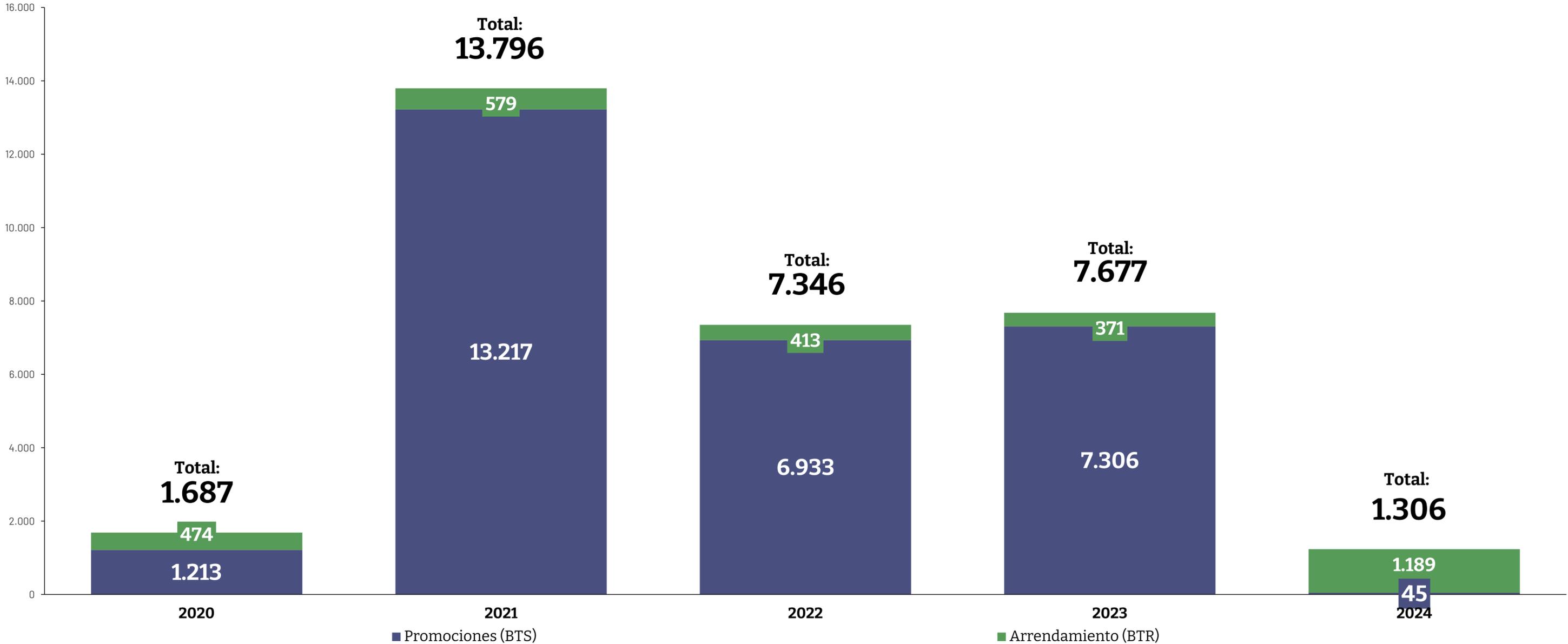
1. Excluyendo acciones en autocartera a cierre ejercicio.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.1 Área Inmobiliaria

Evolución de ingresos promoción vs arrendamiento

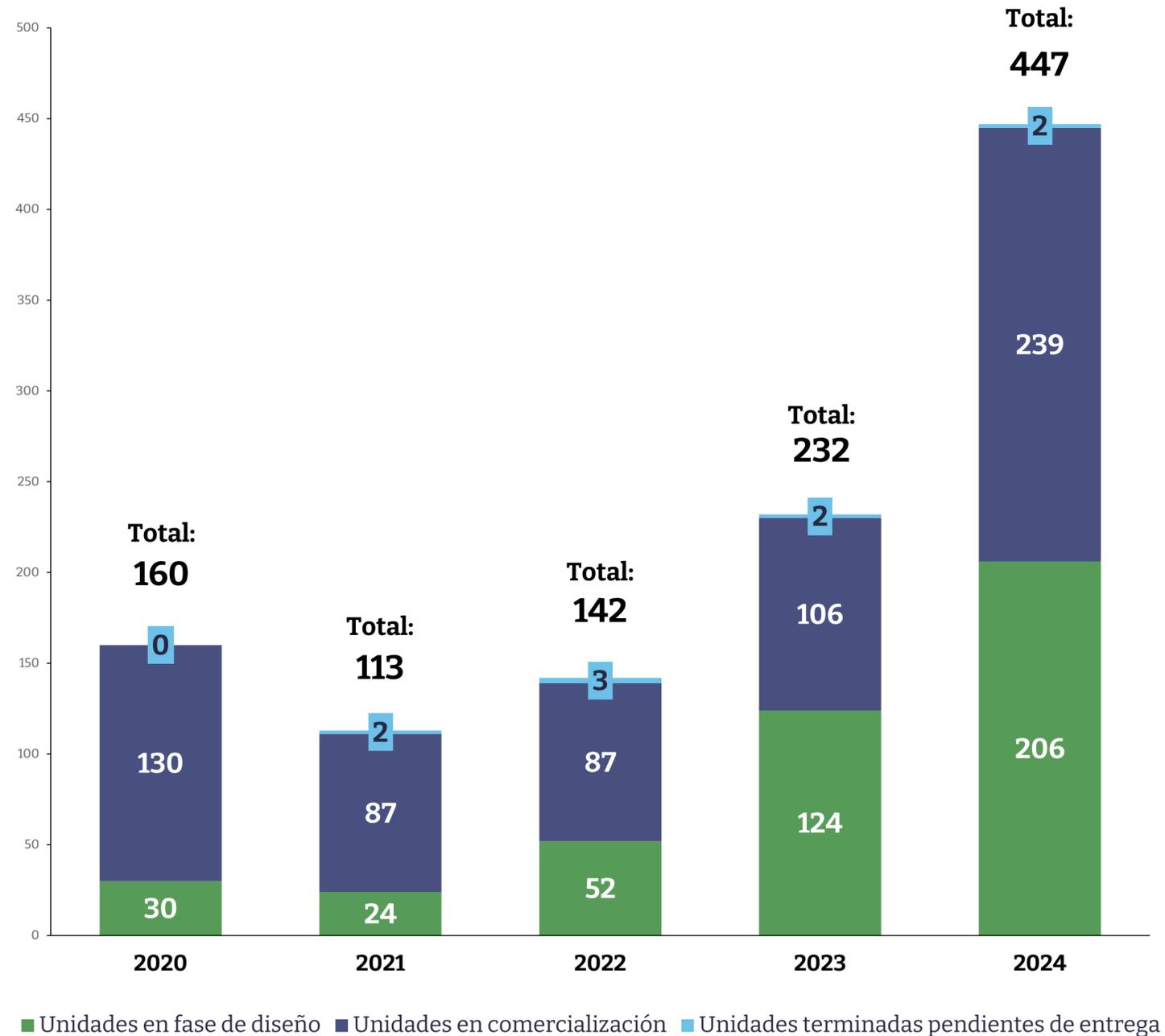
Cifras expresadas en miles de euros



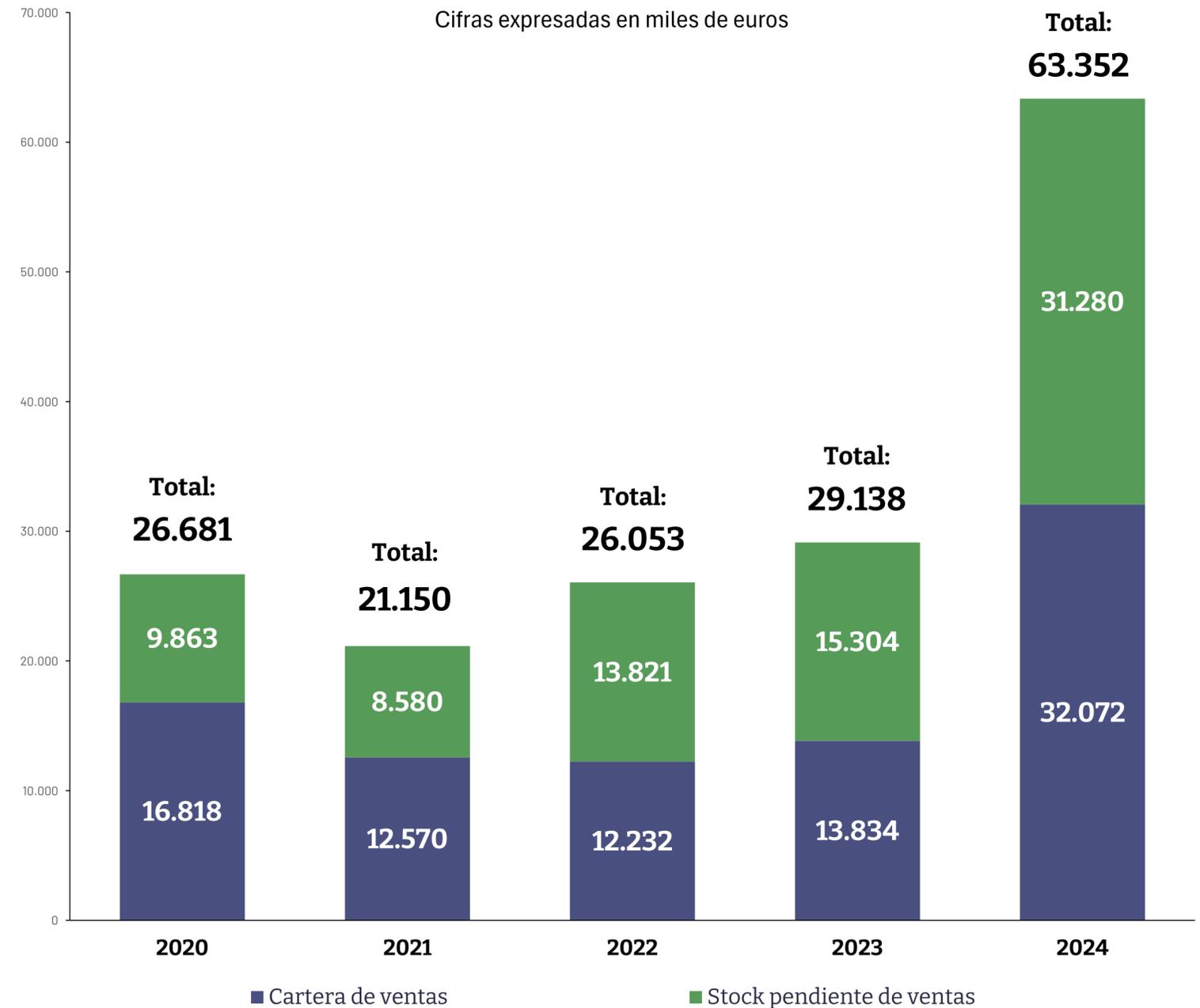
5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.1 Área Inmobiliaria

Evolución de unidades activas



Evolución de cartera de ventas y reservas, stock pendiente de venta y total

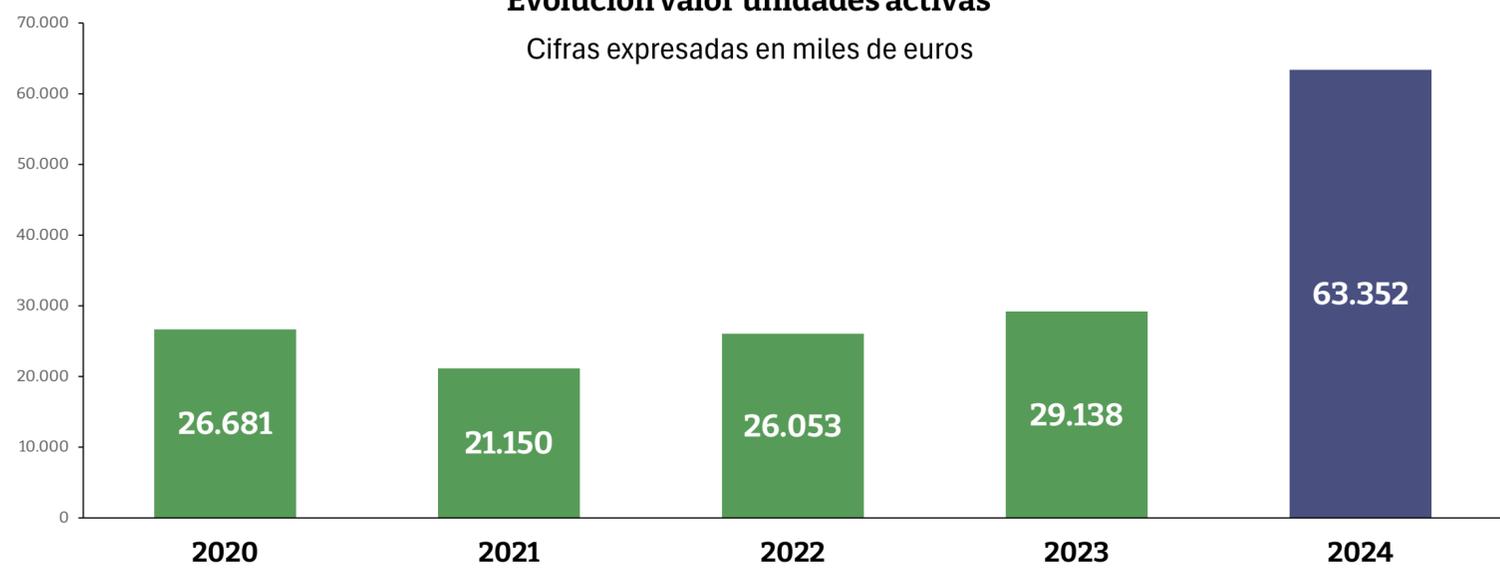


5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.1 Área Inmobiliaria

Evolución valor unidades activas

Cifras expresadas en miles de euros

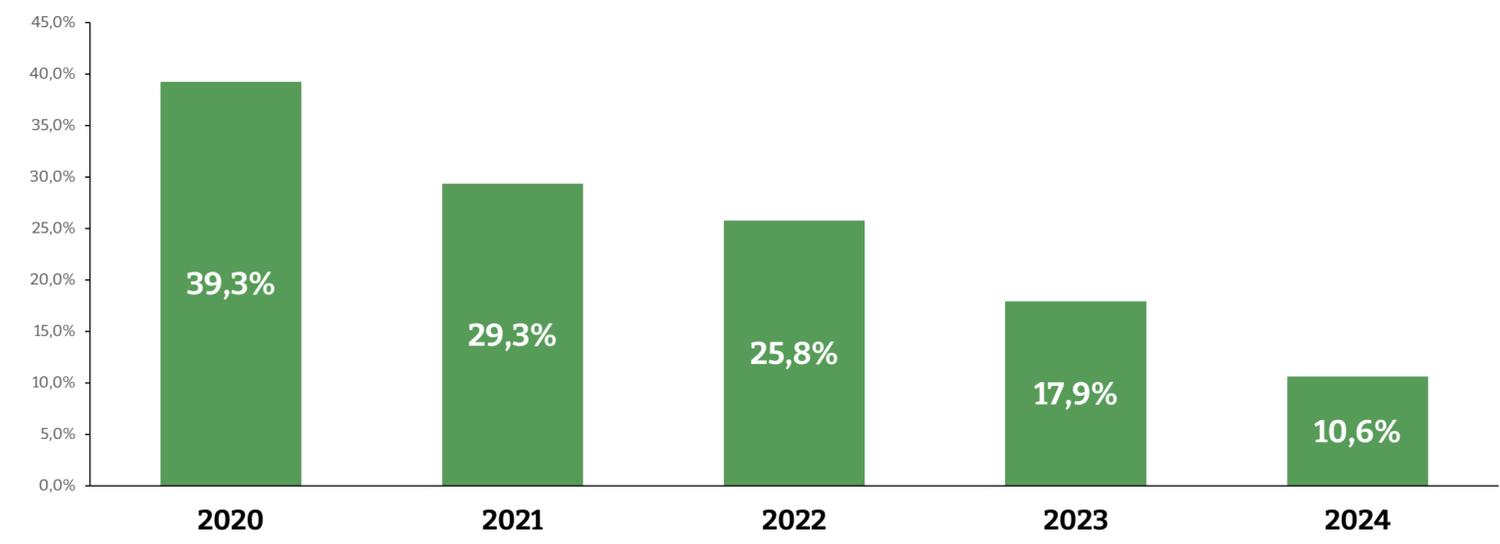


Evolución GAV (Gross Asset Value)

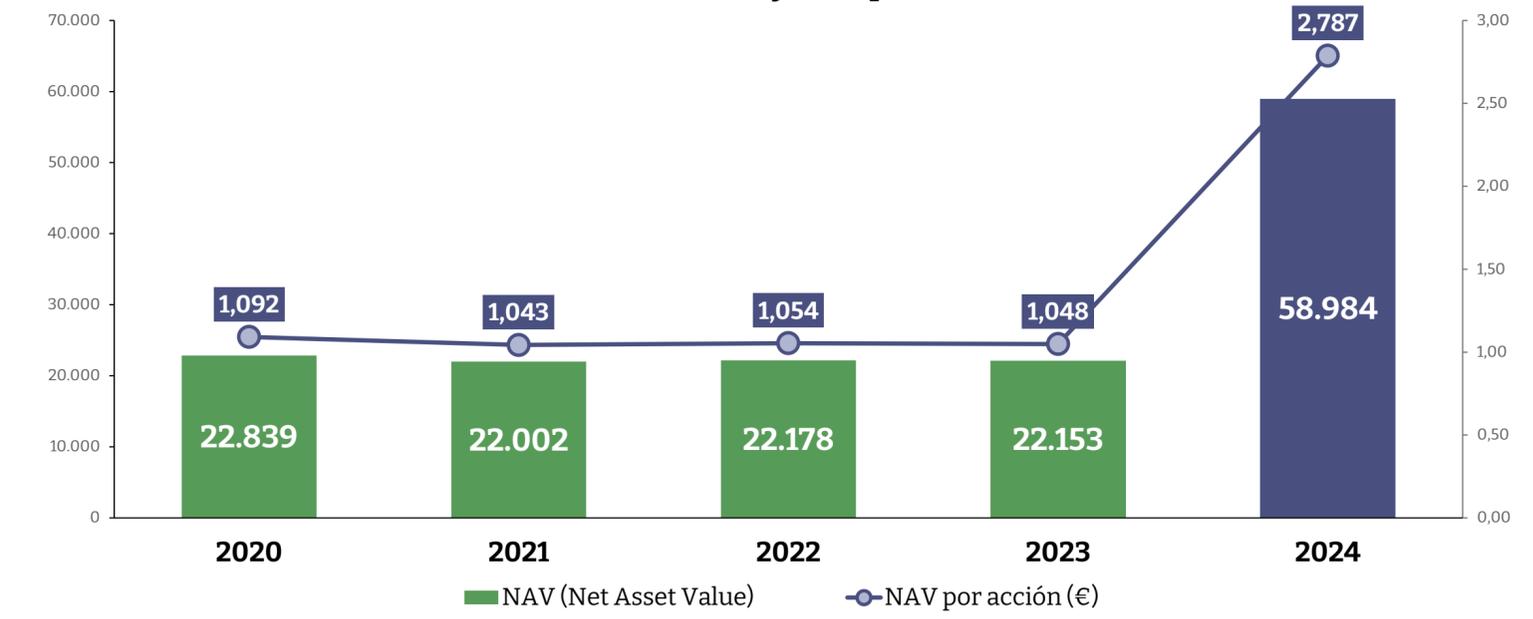
Cifras expresadas en miles de euros



Evolución LTV (Loan to Value)



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



5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.2 Área Turística

La actividad del Área Turística de Libertas 7 durante 2024 vino marcada por dos hitos clave: la renovación de los apartamentos en Port Saplaya, impulsada por los fondos Next Generation, y el impacto de la DANA en las comarcas del sur de Valencia. ■■■

Como ya se anunció en el informe de gestión de 2023, la compañía recibió una subvención con cargo a los fondos europeos Next Generation por importe de 822 mil euros que han sido destinada íntegramente a la mejora de la eficiencia energética de los tres edificios de apartamentos turísticos ubicados en Port Saplaya.

Las obras han consistido fundamentalmente en la aplicación de un SATE para el aislamiento térmico y acústico en todas las fachadas de los edificios, cambio de ventanas, instalación de un sistema de domótica, cambio de luminarias a led de bajo consumo y colocación de nuevos climatizadores en todos los apartamentos. Se han intervenido igualmente las cubiertas instalando materiales de aislamiento. Con todo ello, conseguimos aumentar el confort de nuestros huéspedes y reducir el consumo energético del complejo. Adicionalmente, mejoramos la calificación energética de los edificios pasando a B frente a la C anterior.

Con el fin de realizar las obras mencionadas, se procedió al cierre de los edificios: Messana (entre los meses de marzo y mayo), Mayor (entre septiembre y noviembre) y Trinquete (entre diciembre y febrero de 2025), reduciendo la disponibilidad de apartamentos en los periodos señalados. En resumen, en el conjunto de 2024 la disponibilidad máxima de habitaciones y apartamentos del conjunto del Área Turística es de 43.070 noches totales, de las cuales han estado bloqueadas un total de 5.716 noches, equivalente al 13,27% de la disponibilidad y afectando a nuestra capacidad comercial, principalmente los fines de semana de las temporadas medias.

El segundo acontecimiento significativo está relacionado con la DANA que, si bien no ha afectado directamente en manera alguna a nuestros establecimientos, sí que ha producido una ralentización y cancelación de reservas para los meses de noviembre y diciembre.

Este efecto ha sido generalizado para toda la Comunidad Valenciana. [Véase el barómetro de recuperación de la DANA.](#)

Teniendo en cuenta ambas circunstancias, el desempeño del área ha sido exitoso. Así, la facturación del ejercicio 2024 de Sea You Hotels se salda con un importe de 3.165 mil euros, prácticamente la misma que en 2023 con un RevPar de +6,9%, teniendo en cuenta las habitaciones bloqueadas.

Si nos fijamos en los indicadores en el conjunto del Área Turística: con un -13% de disponibilidad hemos vendido un +1% de noches, lo que nos mejora la ocupación un +12,5%. En contrapartida, cedemos un -4,9% en ADR, principalmente por incrementar el volumen de reservas en temporada baja. También debido a que, los dos últimos meses del ejercicio, se ven condicionados con una bajada generalizada de la demanda a causa de la DANA.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.2 Área Turística



Sea You Apartamentos Port Saplaya

El establecimiento reduce en 2024 su cifra de negocios en un 3%, debido a las circunstancias mencionadas. No obstante, los niveles de ocupación aumentaron un 2% fruto de la labor realizada en la comercialización de las temporadas bajas y la atracción de grupos, lo cual repercute en la reducción del ingreso por noche o ADR en un -5%.

Teniendo en cuenta los apartamentos disponibles como consecuencia de las obras, la ocupación del establecimiento ha mejorado un 28% y consecuentemente, el RevPar Ajustado alcanza 87,29 euros, frente a los 72,10 euros de 2023, mejorando así un 21%. Este comportamiento positivo de resultados adquiere más valor si se tiene en cuenta la mejora realizada en las instalaciones que ya está repercutiendo en la nota media del establecimiento y a medio plazo generará ahorros significativos y aumento de rentabilidad.

Tras la oportuna valoración por expertos independientes de los tres edificios de Port Saplaya, propiedad de la compañía, nuestros activos se han revalorizado en 726 mil euros, suponiendo un importe total de 26,6 millones de euros.

Sea You Hotel Port Valencia



En cuanto a la facturación ha crecido un 4,36% en el ejercicio 2024 frente al año anterior impulsada fundamentalmente por una mejora en el ADR del +5,5%. Los efectos de la DANA han repercutido negativamente en la ocupación que cierra con un -1% respecto del ejercicio anterior. El RevPar que combina ambas variables, crece un 4,4%.

A partir de agosto se incorporó una nueva gestión de los espacios de restauración del hotel, mejorando sensiblemente la percepción de calidad de servicio de nuestros clientes.

En cuanto a los resultados de Sea You Hotels, el ejercicio 2024 se salda con un beneficio de explotación 1.258 mil euros, incluyendo la revalorización de inmuebles por importe de 726. El resultado antes de impuestos del Área Turística asciende a 1.162 mil euros.

Este ejercicio ha sido un claro ejemplo de la capacidad de Sea You Hotels para seguir avanzando y mejorando su gestión. La inversión en la renovación de los activos ha reforzado la propuesta de valor de la marca, y a pesar del impacto de la DANA, el año 2024 se ha cerrado con resultados positivos, consolidando el crecimiento y la resiliencia del Área Turística de Libertas 7. En paralelo, se ha estado trabajando en la búsqueda activa de nuevos establecimientos para incorporar a la gestión bajo nuestra marca turística, que esperamos fructifiquen en 2025.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.2 Área Turística

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	% Var.
Importe de la cifra de negocios	3.165	3.160	0,2%
Margen Bruto	3.165	3.160	0,2%
Otros ingresos de explotación	58	53	9,4%
Otros gastos de explotación	(2.100)	(2.005)	4,7%
Otros resultados	422	1.219	(65,4%)
EBITDA	1.545	2.427	(36,3%)
Depreciación y provisiones	0	(9)	--
Amortizaciones	(287)	(273)	5,1%
Resultado de explotación (EBIT)	1.258	2.145	(41,4%)
Resultado financiero	(96)	(92)	4,3%
Resultado antes de impuestos	1.162	2.053	(43,4%)

Comparativa del periodo KPIs Área Turística¹

	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	% Var.
Habitaciones totales	43.070	43.070	n.s.
Habitaciones disponibles	37.354	43.070	(13,3%)
Habitaciones vendidas	24.168	24.083	0,4%
RevPar Ajustado(€)	81,4	76,2	6,9%
% Ocupación media ajustada	64,7%	55,9%	15,7
ADR Ajustado (€)	125,82	132,35	(4,9%)

1. Calculados sobre habitaciones disponibles, descontando bloqueos de habitaciones por reforma del establecimiento Sea You Apartamentos Port Saplaya.

Cifras expresadas en euros

Evolución anual ingresos Área Turística ¹	2020	2021	2022	2023	2024
Apartamentos Port Saplaya	302.844	1.017.796	1.611.243	2.006.275	1.935.812
Sea You Hotel Port Valencia	221.743	293.404	834.740	1.061.175	1.104.957
Total	524.587	1.311.200	2.445.983	3.067.450	3.040.769

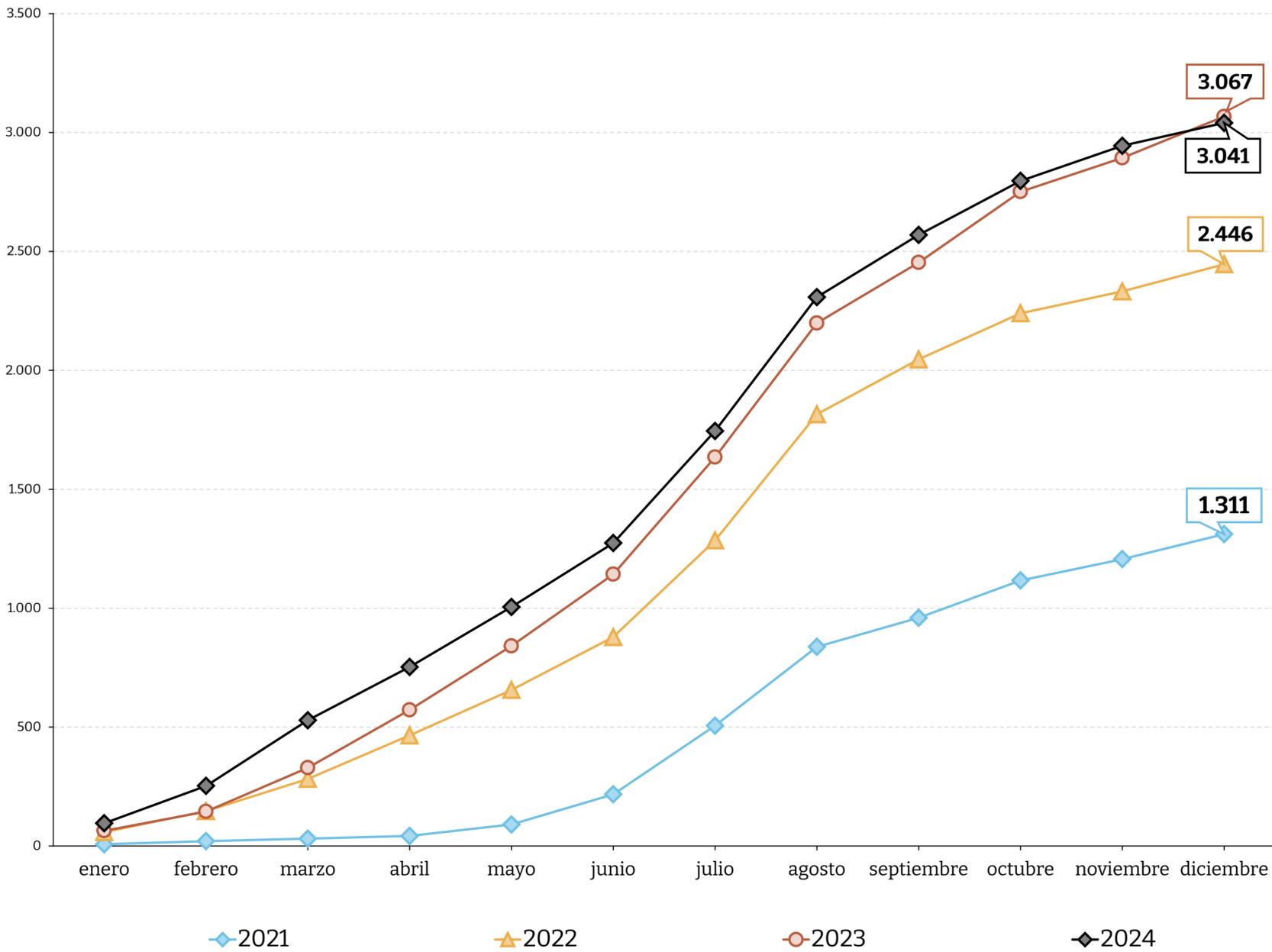
1. Datos ingresos sólo alojamiento.



5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

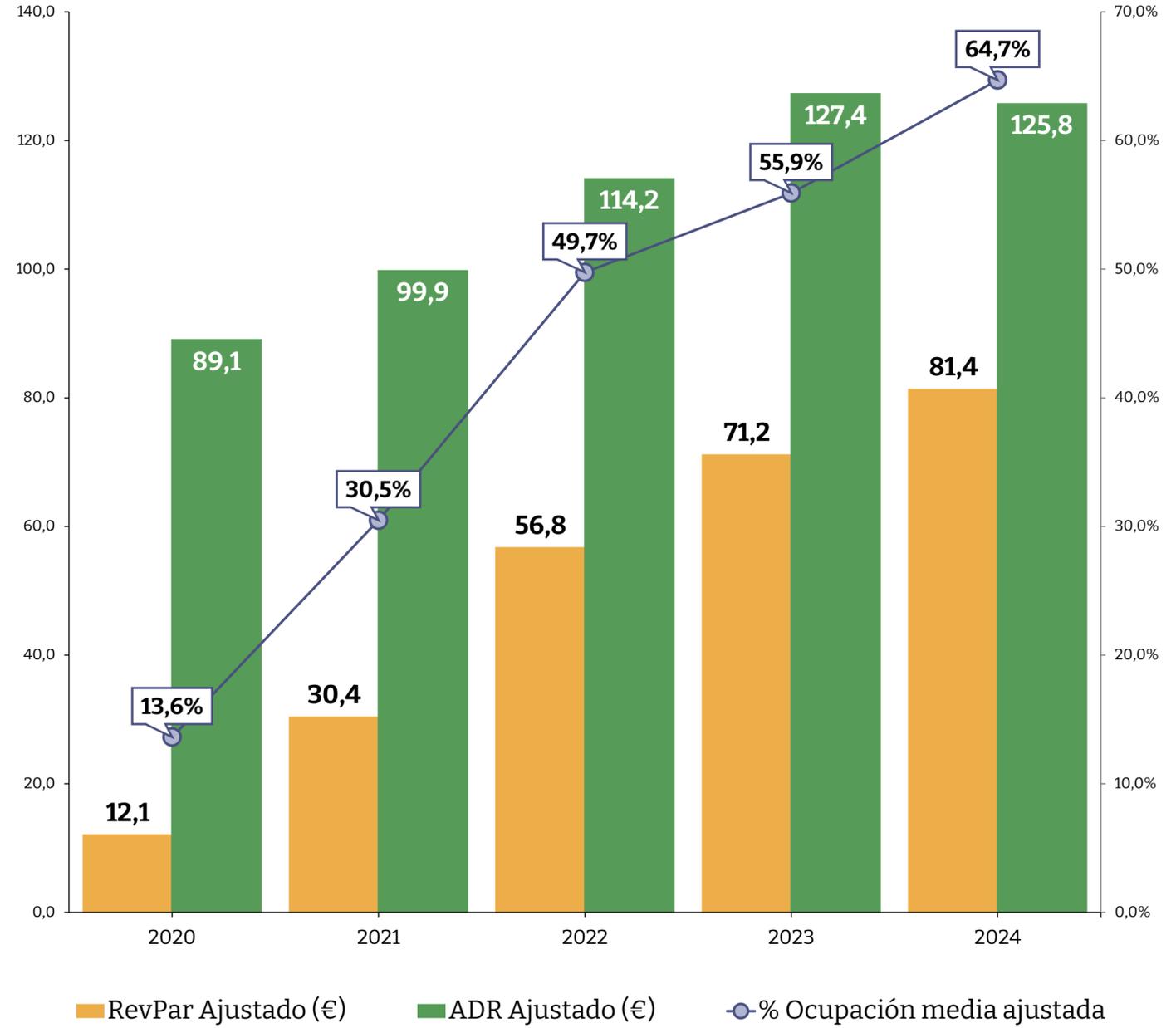
5.2 Área Turística

Evolution mensual de ingresos acumulados por alojamiento Área Turística



1. Datos ingresos sólo alojamiento.

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



1. Datos ingresos sólo alojamiento.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.3 Área de Inversiones

Conjunto Cartera

Dos hitos importantes han marcado la evolución del Área de Inversiones en 2024: la afloración de beneficios de nuestra cartera de capital privado y la toma de una participación en Buenavista Equity Partners, gestora de fondos, de dilatada y exitosa trayectoria en el mercado ibérico.

Los retornos obtenidos de las inversiones en Capital Privado acumulados durante 2024 han permitido empezar a aflorar los retornos de las inversiones realizadas en los últimos años. Adicionalmente hemos tomado una participación significativa en la gestora de fondos de inversión Buenavista Equity Partners, consolidando la relación de colaboración y coinversión de más de veinte años con la citada entidad. Por la parte de la cartera de bolsa, el ejercicio 2024, que ha resultado exitoso para la renta variable en general, no lo ha sido tanto para algunos fondos y gestoras con perfil de gestión value, que comparten nuestra metodología de inversión.

La rentabilidad del conjunto de la cartera de inversiones de Libertas 7 en 2024 fue del 3,9% para el conjunto de la cartera, con un valor de mercado que alcanza los 62 millones de euros, es decir un 5,2% más que al cierre de 2023. La inversión neta en el ejercicio, es decir las compras menos las ventas, se salda con un incremento de 4.913 mil euros repartidos entre las carteras de Bolsa y de Inversiones en no cotizadas.

Cartera de Bolsa

La cartera de Bolsa representa el 70% del conjunto de nuestras inversiones mobiliarias. Es, por tanto, con diferencia, el portafolio más relevante del área. Entre los ejercicios 2021 y 2024 el esfuerzo inversor de Libertas 7 ha supuesto 9.255 mil euros, cifra muy relevante que confirma la firme apuesta de la compañía por la renta variable.

El saldo inversor positivo del ejercicio 2024 ha sido de 1.546 mil euros con un volumen de compras de 9.032 mil euros y de ventas de 7.486, respectivamente mostrando la clara voluntad de incrementar el importe total invertido preparando la generación de futuros beneficios. El sector lujo ha sido, con diferencia, el que ha concentrado mayor importe de inversión consecuencia de la debilidad de las cotizaciones en el año, seguido por los sectores industrial, tecnológico y de consumo no cíclico. Por el contrario, las mayores desinversiones provienen del sector financiero (banca y seguros) y en menor medida farmacéutico, medios de comunicación y servicios a empresas. Dichos movimientos se reflejan en la distribución de cartera por sectores. Siguiendo nuestra metodología de inversión a largo plazo, tomamos posiciones en empresas con fundamentales sólidos cuyas cotizaciones se han visto afectadas por algún acontecimiento, como ha sido en 2024 el sector lujo influido por las pobres perspectivas del consumo

fundamentalmente en China. Como es tradicional en la gestión del equipo de Libertas 7, 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 40%.

Al cierre del ejercicio 2024, la cartera se encuentra diversificada en 60 valores. Las 10 principales posiciones representan un 41% del conjunto de la cartera. 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 2024 la rentabilidad de la cartera de bolsa (ver definición en [Glosario, pág. 75](#)) ha sido del 4,3%, sensiblemente inferior a la evolución del IGBM (14,07%) y ligeramente por debajo del EuroStoxx600 (5,98%). Dicha diferencia se explica

principalmente por el castigo que han sufrido en el ejercicio numerosas compañías con negocios altamente expuestos a la economía china, como es el sector del lujo (ampliamente representado en nuestro porfolio), y ciertas compañías industriales, así como por el magnífico comportamiento del sector financiero, con gran peso en dichos índices bursátiles. A dicha rentabilidad ha contribuido el incremento en los dividendos percibidos en el ejercicio por 1.673 mil euros, un 35% superior a los de 2023.

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 2024 estaba compuesta principalmente por la participación del 10,3% en Adolfo Domínguez cuya rentabilidad en el ejercicio ha sido de -5,6% a pesar de la mejora evidente de su desempeño.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.3 Área de Inversiones

Cartera de Capital Privado

La cartera de Capital Privado (Private Equity) constituye un 11% de la cartera total de Libertas 7. Durante el ejercicio 2024, Libertas 7 ha atendido compromisos de inversión en fondos de inversión de capital riesgo por importe de 867 mil euros y obtenidos retornos por 1.939 mil euros correspondientes a la venta de tres participadas, habiendo generado 957 mil euros de beneficios. Las inversiones de capital privado indirectas, a través de fondos de inversión generalistas 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. En el ejercicio 2024 se ha iniciado la inversión en un nuevo fondo Buenavista Healthcare Growth, especializado en el sector salud.

Adicionalmente, mantenemos participaciones significativas directas en Vía Nature Juices & Beverages: compañía especializada en la creación y distribución de zumos, licuados y guisos refrigerados, innovadores y saludables y en 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. Ambas prosiguen adecuadamente su plan de crecimiento.

Adicionalmente, la cartera de capital privado y tradings abiertos ha incrementado su valor en 1.019 miles de euros. La rentabilidad de dicho portfolio ha alcanzado en el ejercicio un 10,4%. Se trata de inversiones de ciclo largo en las que la compañía ha invertido desde 2016, de las que hemos obtenido retornos de liquidez en los ejercicios pasados, y que finalmente, lucen en resultados a partir del ejercicio 2024 convirtiéndose en entradas y beneficios recurrentes para los próximos años.

Cartera de Inversiones permanentes

Se trata de la cartera invertida en compañías no cotizadas no consideradas de capital privado. La inversión supone el 9% del conjunto.

Durante el ejercicio 2024 hemos realizado inversiones en esta cartera por valor de 2,5 millones de euros, entre las que destaca la toma de una participación significativa en Buenavista Equity Partners, compañía gestora de fondos de inversión de capital privado, infraestructuras y venture capital con más de 1.000 millones de activos bajo gestión y más de 400 inversores. Estimamos que se trata de una oportunidad única de participar en un negocio que conocemos bien y en una compañía madura que espera fuertes rendimientos para los próximos ejercicios.

Resultados del Área de Inversiones

Los ingresos del ejercicio 2024 del Área de Inversiones ascendieron a **3,35 millones de euros**, un 30% más que los 2,56 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2023. La cifra de ingresos proforma, que recoge la totalidad de las plusvalías realizadas en el ejercicio fruto de las desinversiones más los dividendos, alcanzó la cifra de 4,27 millones de euros. Dichos importes constituyen las entradas reales de caja y ofrecen una visión completa de los resultados y la rentabilidad de la actividad.

Por su parte, el resultado de explotación fue de 3,9 millones (4,4 millones proforma), mientras que el resultado después de impuestos ascendió a 2,2 millones de euros (2,7 millones proforma).

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	% Var.
Ingresos netos de la actividad financiera	3.335	2.560	30,3%
Resultado sociedades valoradas por método de la Participación	215	3	n.s.
Otros ingresos de explotación	14	1	n.s.
Gastos de explotación	(720)	(697)	3,3%
EBITDA¹	2.844	1.867	52,3%
Amortizaciones	(4)	(4)	n.s.
Otros ajustes por valoración	1.019	269	n.s.
Resultado de explotación	3.859	2.132	81,0%
Resultado de explotación ajustado ¹	3.644	2.129	71,2%
Gasto financiero	(933)	(818)	14,1%
Ingreso financiero	53	78	(32,1%)
Diferencias de cambio	112	102	9,8%
Resultado antes de impuestos	3.091	1.494	106,9%

1. Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.3 Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución del Valor de la Cartera: Desglose y rentabilidad 2024	31/12/2023 (E)	31/12/2024 (F)	Compras (D)	Ventas (C)	Dif. Valor mdo. Cartera (B)	Dividendos/retornos (A)	Rentabilidad
Cartera Bolsa	40.317	42.300	9.032	7.486	1.983	1.673	4,3%
Otras inversiones en cotizadas	6.031	5.765	--	--	(266)	--	(4,4%)
Capital privado	6.864	6.598	867	--	(266)	1.939	10,4%
Inversión permanente	2.653	5.153	2.500	--	2.500	--	--
Total cartera	55.865	59.816	12.399	7.486	3.951	3.612	3,9%
Liquidez	3.112	2.218	--	--	(894)	--	--
Total cartera + Liquidez	58.977	62.034	12.399	7.486	3.057	3.612	--

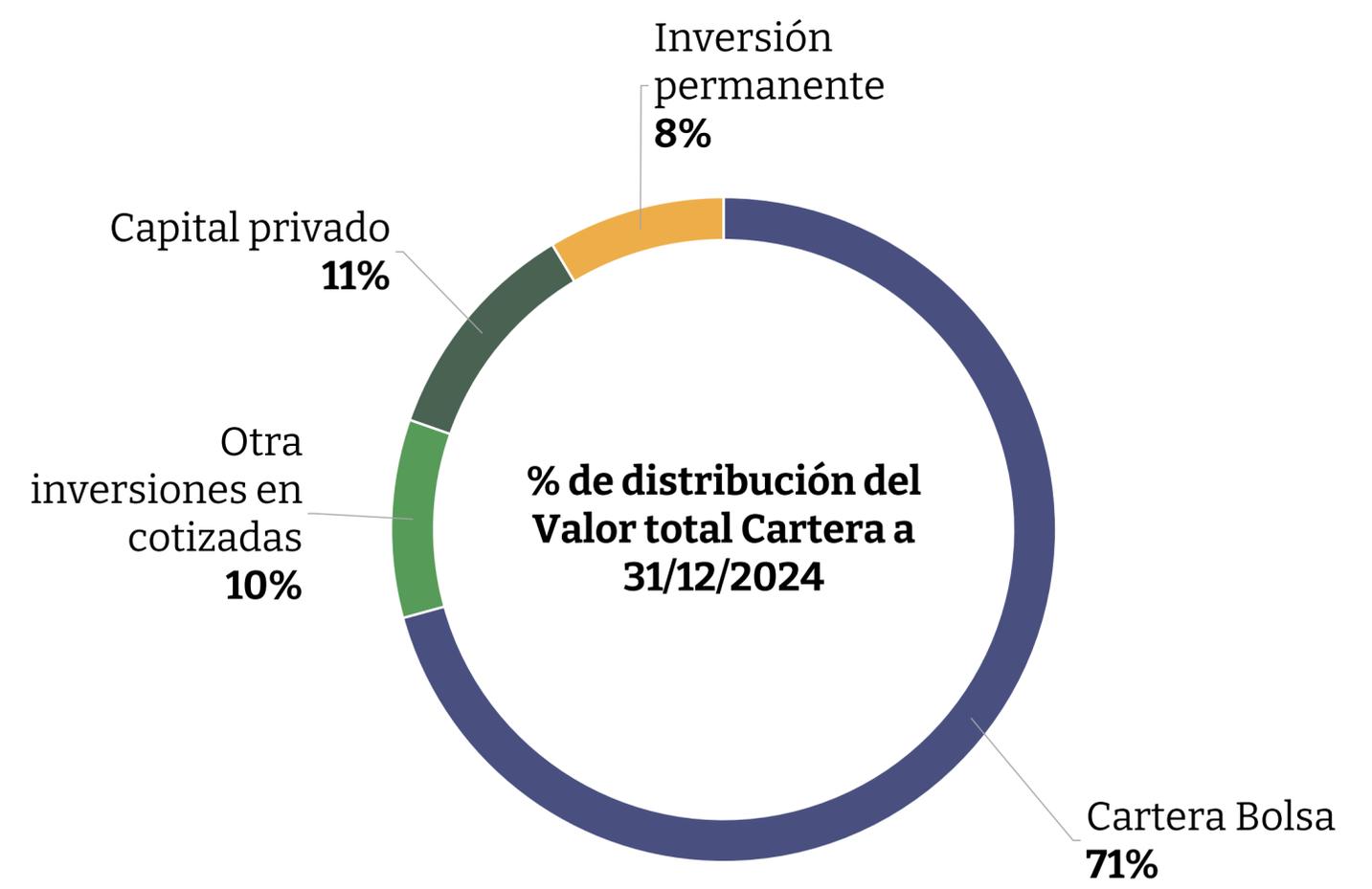
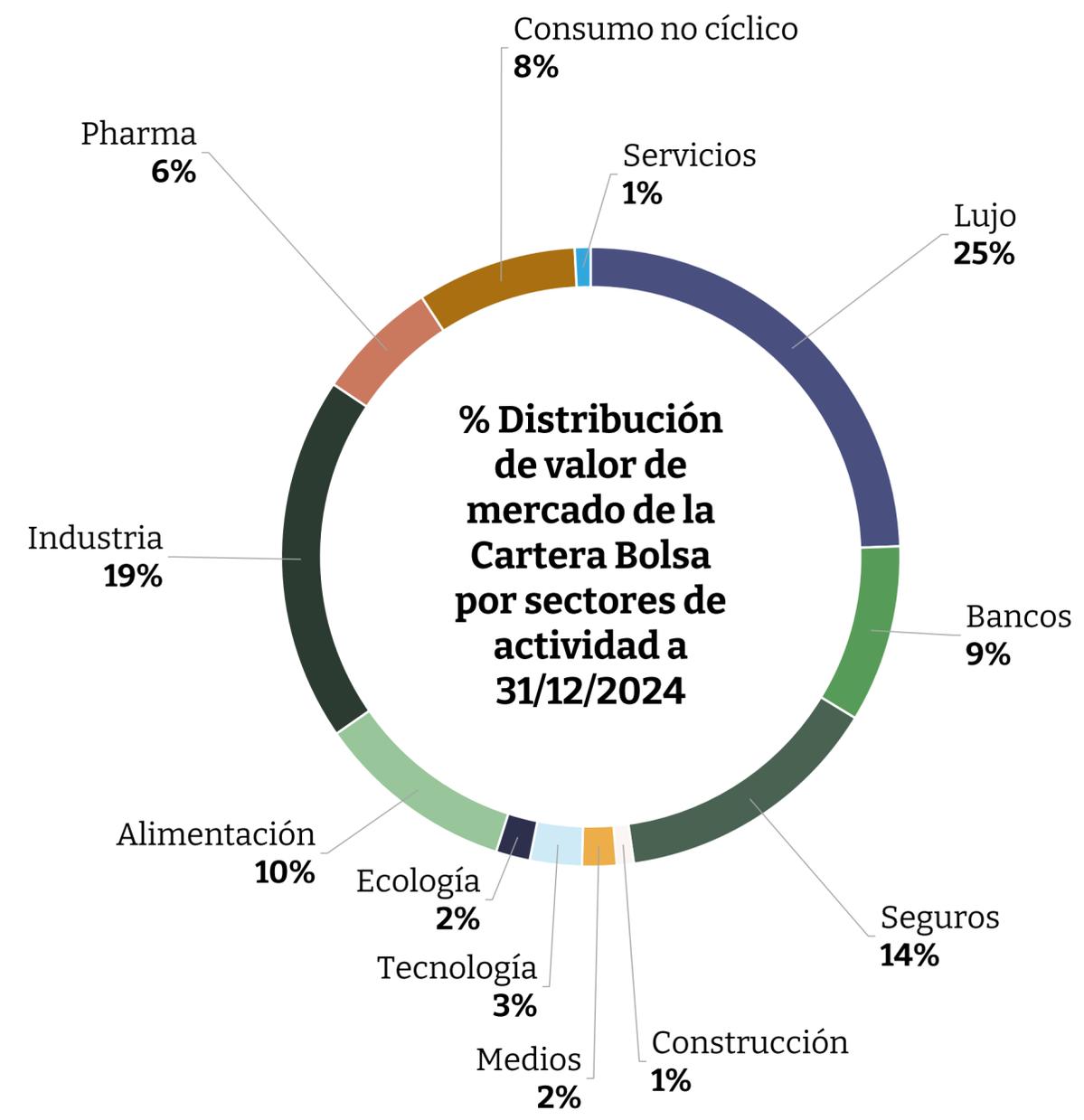
1. % Rentabilidad de la Cartera = $((A+B+C-D) / (E+F)) \times 100$

Cifras expresadas en miles de euros

Desglose de ingresos	2020	2021	2022	2023	2024
Plusvalías reportadas	687	686	423	1.335	701
Dividendos	821	1.017	1.217	1.222	1.677
Ingresos por beneficio del capital privado	0	0	0	0	958
Intereses empresas Grupo y asociadas	(1.657)	(409)	(55)	3	215
Otros ingresos	85	14	15	1	14
Total reportado	(64)	1.308	1.600	2.561	3.565

5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.3 Área de Inversiones

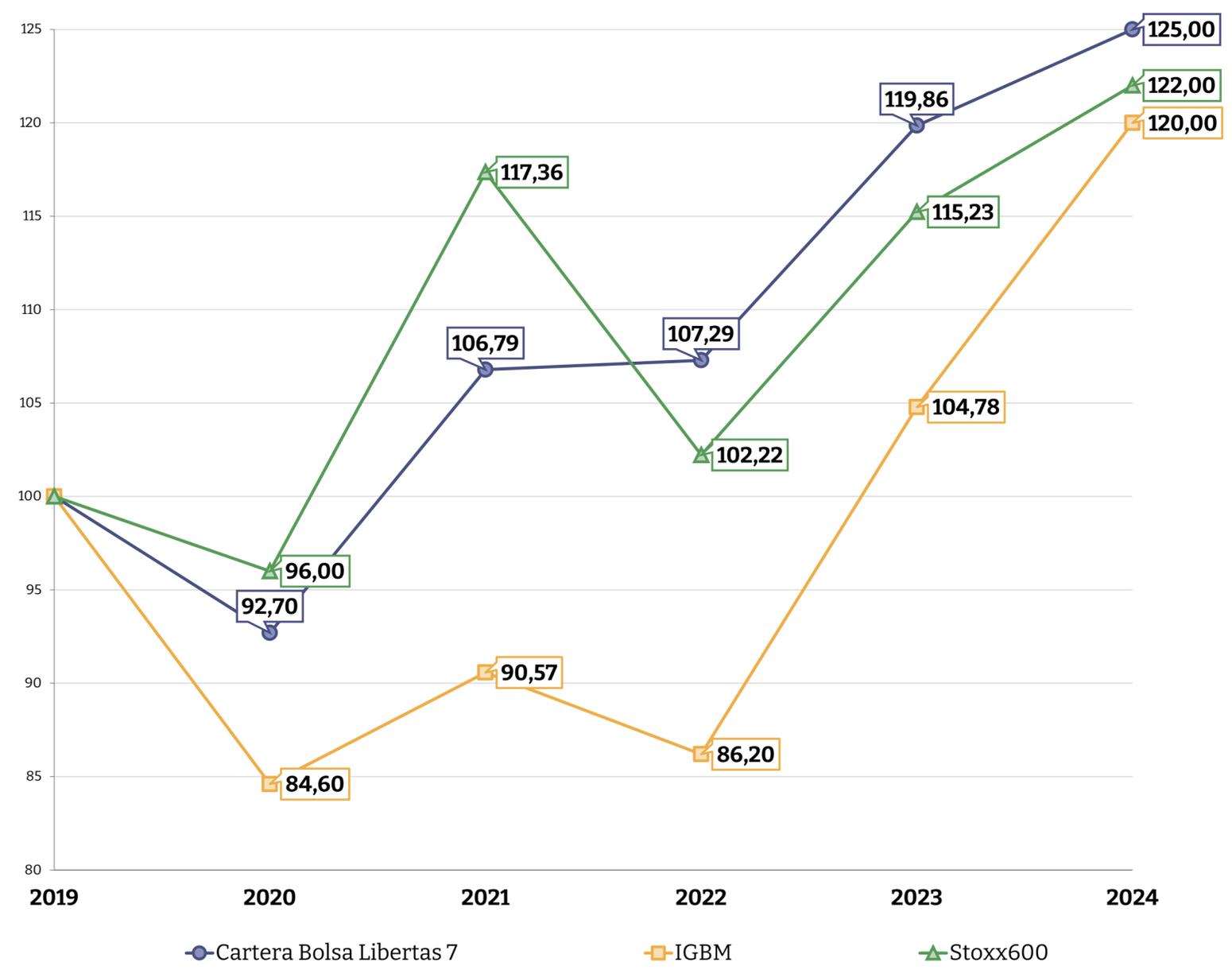


5. Evolución y resultados de los negocios en 2024

5.3 Área de Inversiones

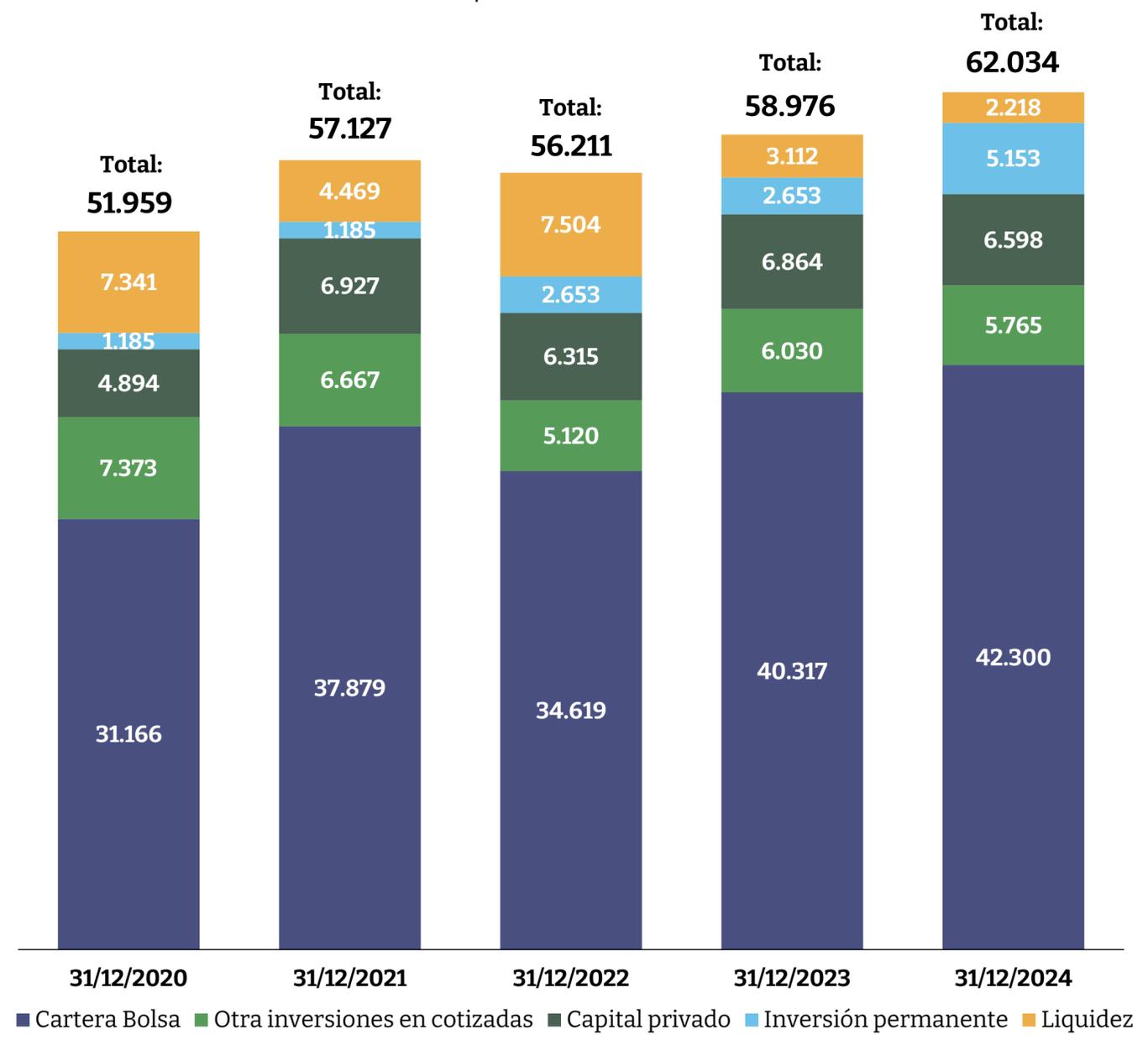
Rentabilidad comparada Libertas 7 vs Índices

Cifras expresadas en euros



Evolución anual de la estructura de cartera

Cifras expresadas en miles de euros



6 | Resultados consolidados en 2024



▶ PORT SAPLAYA
Alboraya

6. Resultados consolidados en 2024

6.1 Resultados económico-financieros

Los resultados del ejercicio 2024 han venido condicionados por la ausencia de entregas en la actividad de promoción inmobiliaria lo que se refleja en la cifra de negocios consolidada que ascendió a 7,8 millones de euros, netamente inferior a los 13,4 millones de euros registrados en 2023.

Como se ha venido informando en los últimos trimestres, las entregas que se programaron para 2024 debido a los retrasos administrativos comunicados van a generar una concentración de entregas en el primer semestre de 2025 lo que implicará un fuerte impacto positivo en el conjunto de resultados del ejercicio 2025. No obstante, el resto de los epígrafes de la cuenta en relación a la contribución del resto de negocios y las diferentes líneas de márgenes muestra mejoras significativas.

En efecto, el Área de Inversiones aporta el 43% al conjunto de ingresos consolidados del Grupo, mientras que el 41% es atribuible al sector turístico y el restante el 17% a la actividad inmobiliaria. En 2024, el Área de Inversiones fue el mayor contribuidor al crecimiento con un 23% de incremento de sus ingresos.

Por su parte, el total de gastos de explotación del Grupo se ha reducido entre 2023 y 2024 un 4% a causa principalmente de la reversión del deterioro de un crédito de ejercicios anteriores de un cliente del área de arrendamientos, al haber llegado a un acuerdo para el cobro de la deuda pendiente.

Así, el EBITDA resultante de 2024 se sitúa en 3.744 mil euros, superando ampliamente, un 19%, el obtenido en 2023 de 3.111 mil euros. El crecimiento de dicho indicador de rentabilidad operativa viene explicado por el crecimiento de resultados del Área de Inversiones, de la resolución del

conflicto de arrendamientos y de los menores gastos. El EBITDA Ajustado (ver cálculo en [Anexos, pág. 88](#)), que incorpora además los resultados de la compraventa de instrumentos financieros con tenencia superior a 12 meses, ascendió a 4.686 mil euros, un 15,1% más que el obtenido en 2023, lo que recoge una imagen más fiel del rendimiento operativo del Grupo Libertas 7.

Por otro lado, conviene destacar los movimientos de la cuenta de revalorizaciones del inmovilizado derivadas del incremento de valor de los inmuebles dedicados a arrendamiento de oficinas y locales y a los edificios de Port Saplaya del Área Turística, que en el ejercicio 2024 arroja un incremento total de 1.017 mil euros, sensiblemente inferior al de 2023. Adicionalmente, el valor de la cartera de capital privado y tradings abiertos se incrementa 1.019 mil euros.

Así, el resultado de explotación crece un 24% para alcanzar un importe de 5.476 mil euros. Finalmente, el resultado financiero se incrementa un 35% respecto del ejercicio 2023 ya que, al no entregar promociones inmobiliarias y seguir invirtiendo en proyectos, la deuda aumentó durante el periodo, además de las alzas de tipos de interés que han afectado las cuentas del ejercicio.

El ejercicio 2024 se salda con un resultado neto de 2.793 mil euros, es decir con un incremento del 21% respecto de los 2.307 mil euros del ejercicio 2023.

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados consolidados	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	7.806	13.399	(41,7%)
Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	215	3	n.s.
Otros ingresos de explotación	115	91	26,4%
Variación de existencias	6.040	(2.194)	c.s.
Aprovisionamientos	(6.037)	(3.591)	68,1%
Gastos de personal	(2.624)	(2.358)	11,3%
Otros gastos de explotación	(1.771)	(2.209)	(19,8%)
Amortización del inmovilizado	(314)	(300)	4,7%
Deterioros y provisiones	2.046	1.582	29,3%
Variaciones del valor razonable de inversiones inmobiliarias	1.017	1.348	(24,6%)
Otros ajustes por valoración	1.029	234	n.s.
Resultado de Explotación (EBIT)	5.476	4.423	23,8%
Ingresos Financieros	53	78	(32,1%)
Gastos financieros	(1.780)	(1.377)	29,3%
Otros ingresos y gastos financieros	112	102	9,8%
Resultado financiero	(1.615)	(1.197)	34,9%
Resultado antes de impuestos	3.861	3.226	19,7%
Impuesto sobre beneficios	(1.068)	(919)	16,2%
Resultado neto	2.793	2.307	21,1%
Resultado neto atribuido a sociedad dominante	2.793	2.307	21,1%
EBITDA	3.744	3.141	19,2%
EBITDA Ajustado	4.686	4.071	15,1%
EBIT Ajustado	6.418	5.353	19,9%

Cifras expresadas en miles de euros

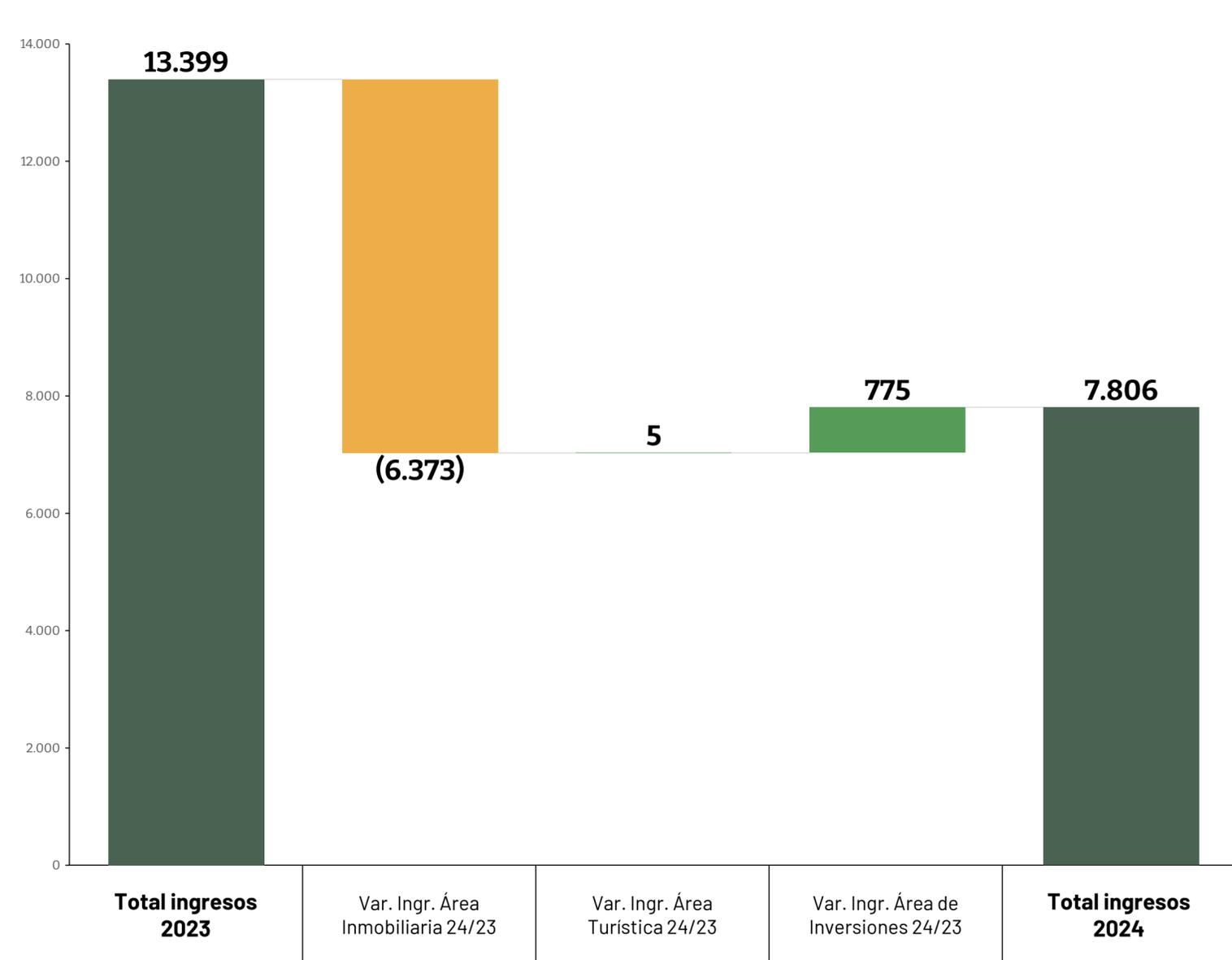
Evolución anual de cifra neta de negocios por área de actividad	2020	2021	2022	2023	2024
Importe neto de la cifra de negocios	3.798	16.816	11.513	13.399	7.806
Área Inmobiliaria	1.687	13.777	7.346	7.679	1.306
Área Turística	595	1.332	2.527	3.160	3.165
Área de Inversiones	1.516	1.707	1.640	2.560	3.335

6. Resultados consolidados en 2024

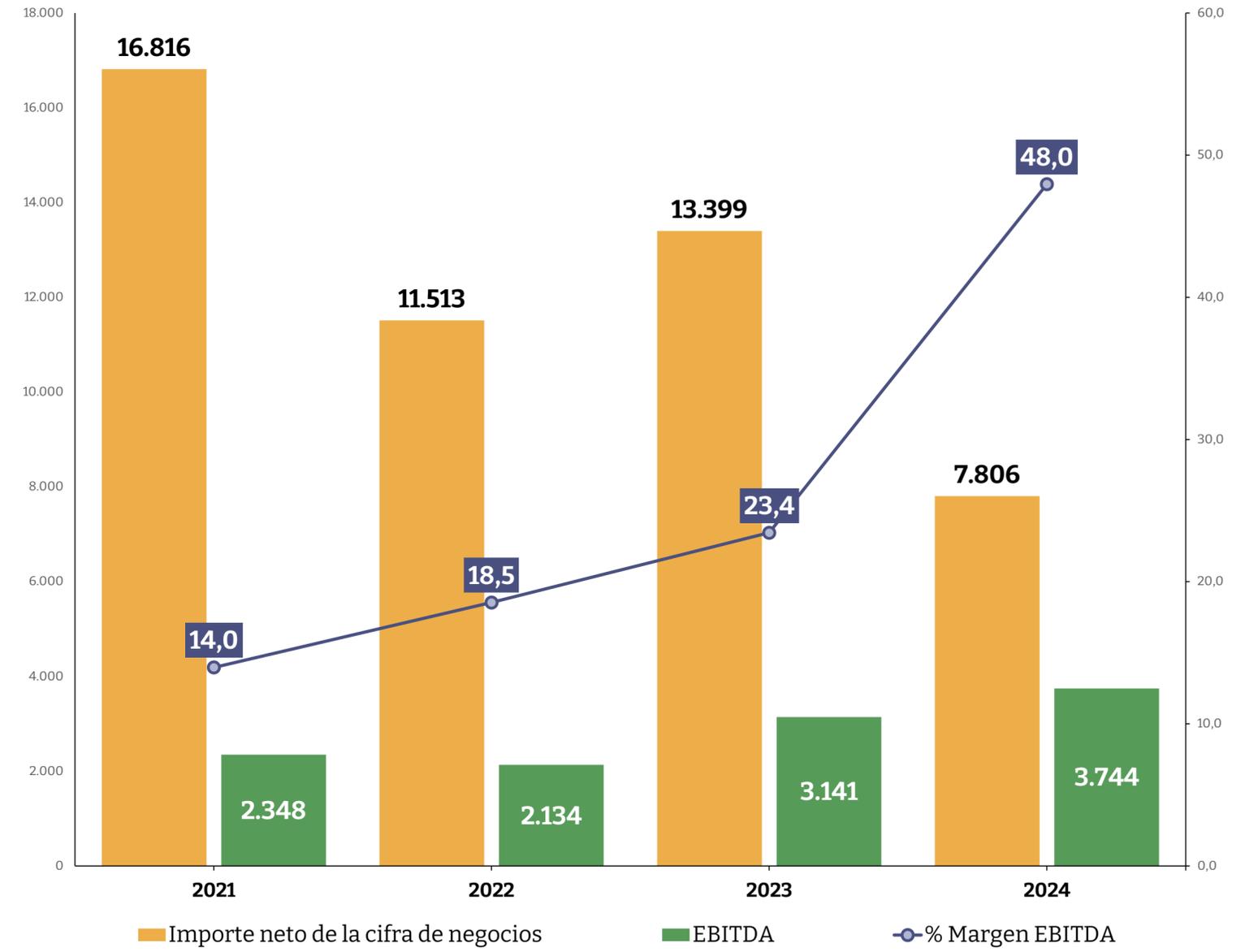
6.1 Resultados económico-financieros

Evolución anual de la cifra neta de negocios por área de actividad

Cifras expresadas en miles de euros

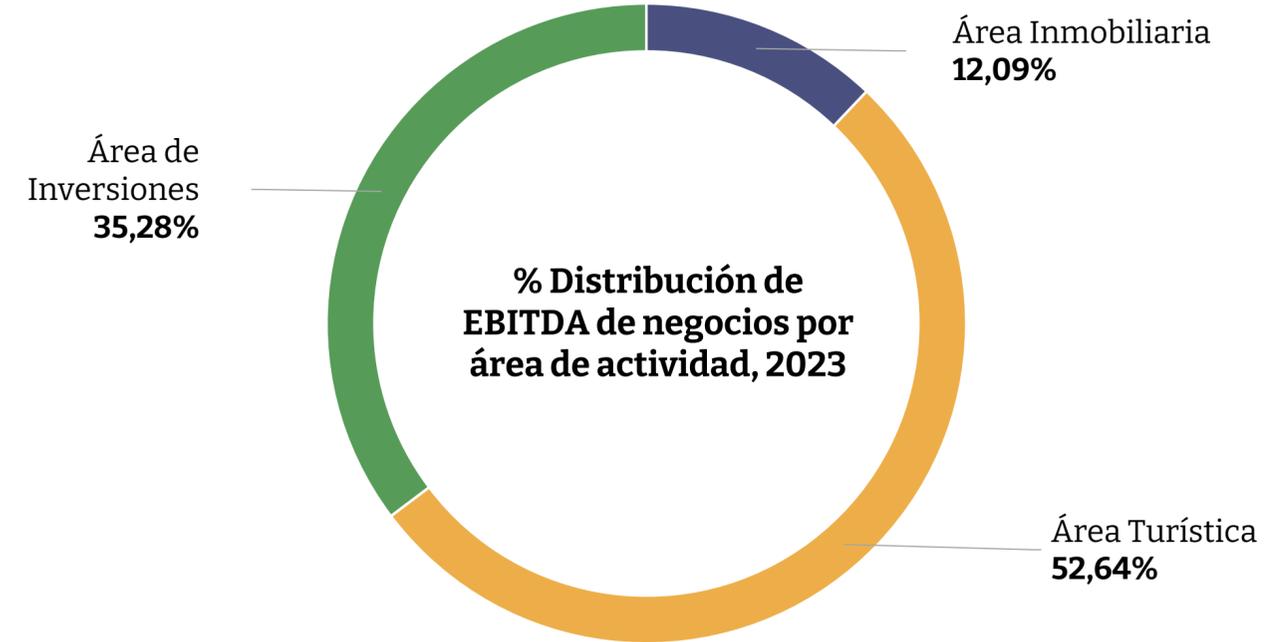
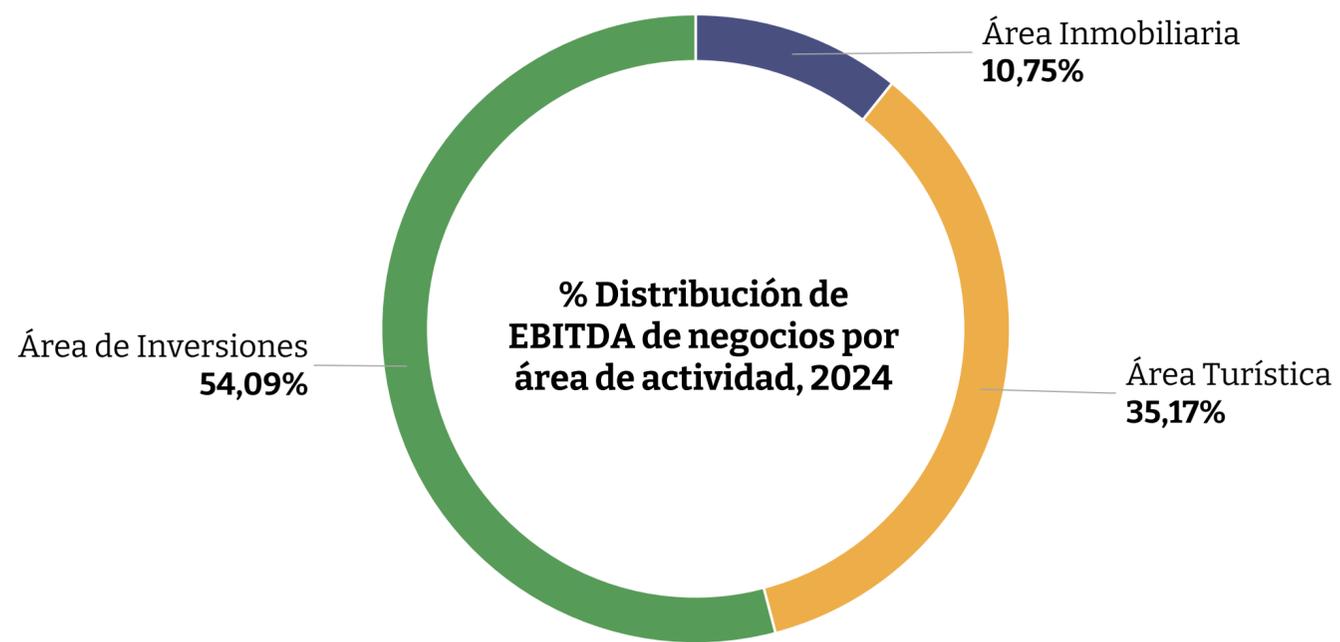
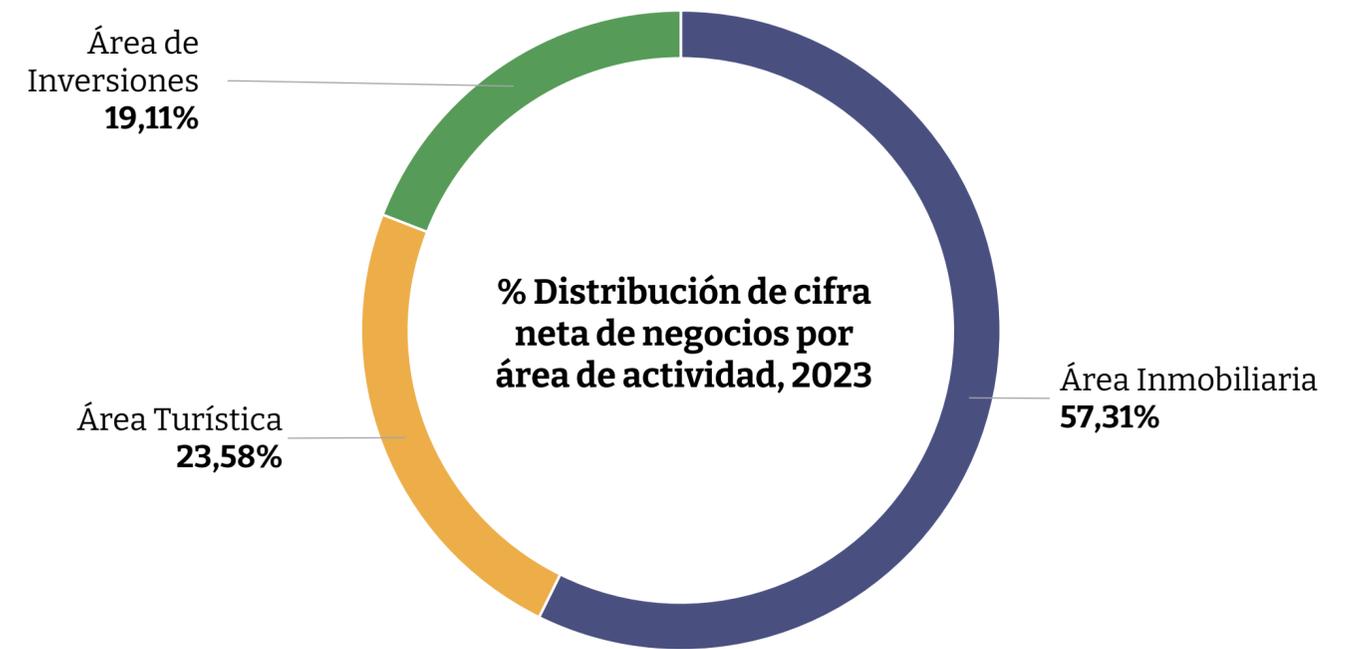
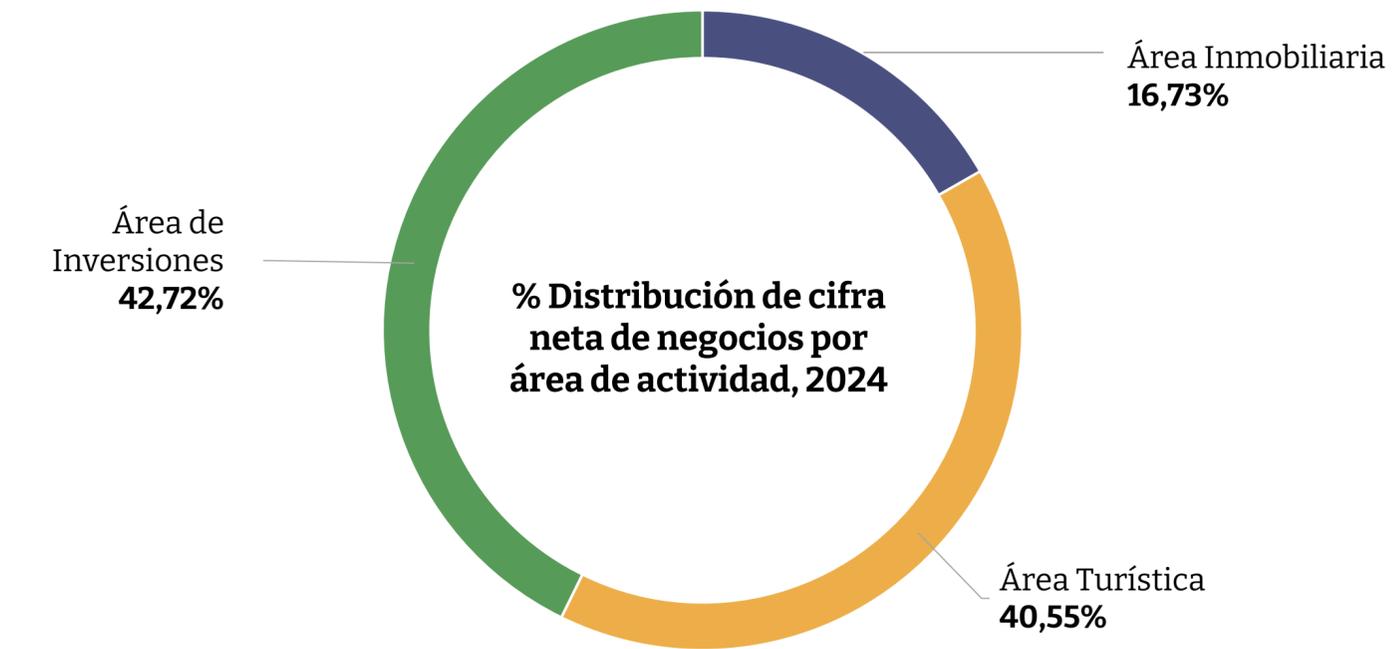


Evolución Ingresos vs EBITDA (miles de euros) y margen EBITDA (%)



6. Resultados consolidados en 2024

6.1 Resultados económico-financieros

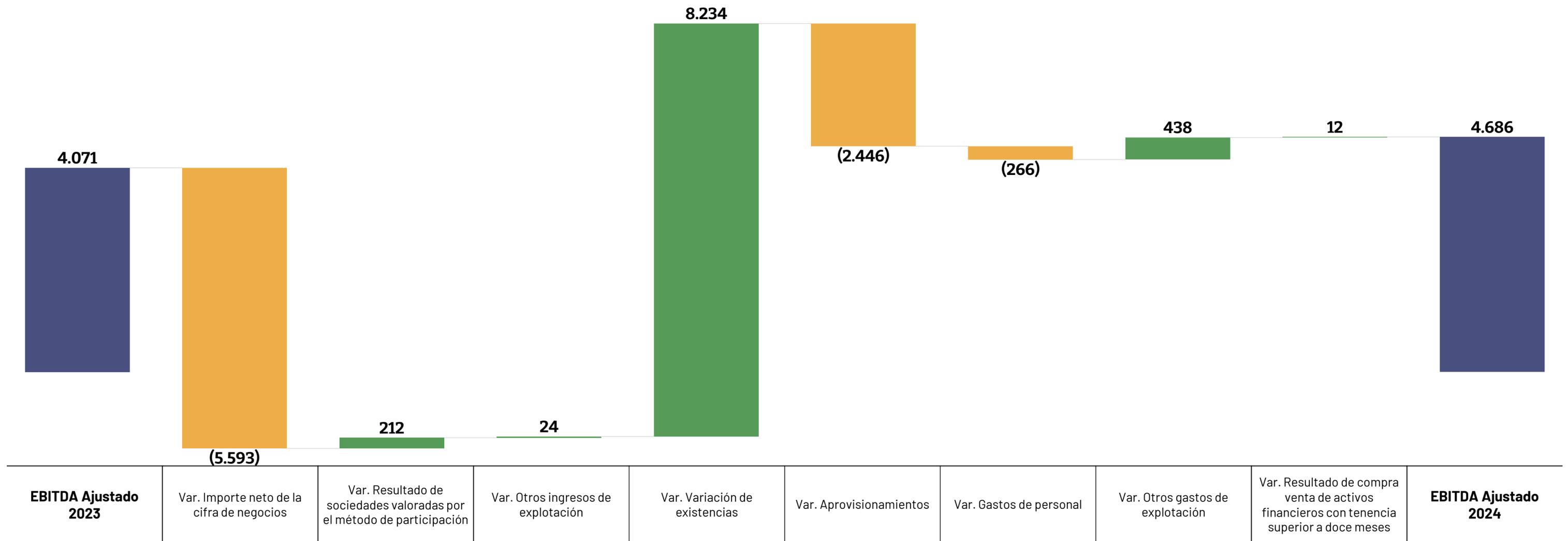


6. Resultados consolidados en 2024

6.1 Resultados económico-financieros

Evolución EBITDA Ajustado, 2023-2024

Cifras expresadas en miles de euros



6. Resultados consolidados en 2024

6.2 Gestión del balance y financiación

Durante el año 2024 la gestión y asignación de los recursos se saldó al cierre de ejercicio con un activo total consolidado deconsolidado de 161 millones de euros, un 9% superior al registrado a cierre del 2023 como consecuencia fundamentalmente de las fuertes inversiones realizadas, tanto en el Área Inmobiliaria, como en la financiera, además de la revalorización de los activos.

Las inversiones inmobiliarias recogen el coste de los activos que el Grupo explota en arrendamiento urbano y turístico. Las variaciones del 8% del ejercicio provienen de la revalorización de los inmuebles tras las oportunas tasaciones realizadas por expertos independientes y de las inversiones dedicadas a la rehabilitación energética de los edificios de Port Saplaya.

El mayor incremento de valor de las cuentas de activo, de 6,4 millones de euros se deriva del fuerte aumento de las existencias, un 57% respecto del ejercicio anterior, resultado del crecimiento del stock de promoción inmobiliaria.

Finalmente, la cartera de inversiones permanentes crece un 69% al incluirse en dicha cuenta la toma de participación en Buenavista Equity Partners.

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 2024, dicha cuenta se reduce por compensación real del pago de impuestos correspondiente al propio ejercicio.

Las Inversiones financieras a corto plazo muestran la inversión en bolsa a valor de mercado, a 31 de diciembre de cada ejercicio.

Crece un 98% la cuenta acreedores comerciales que agrupa en su mayor parte las deudas con clientes inmobiliarios por los anticipos recibidos a cuenta del pago de sus viviendas.

En cuanto a la relación entre el Patrimonio Neto y el Activo Consolidado, un año más, Libertas 7 mantiene una elevada la ratio de capitalización, el 60%, deduciéndose de la misma su alta solidez financiera.

Respecto a la evolución del endeudamiento del Grupo, la deuda bancaria se ha incrementado en 2024 al utilizar las líneas de préstamo promotor para financiar

el incremento de existencias inmobiliarias. En este tipo de deuda se subrogarán los compradores de viviendas a medida que se vaya procediendo a su escrituración, reduciéndose, por tanto, de forma gradual la deuda consolidada por este concepto. Se incrementa igualmente la deuda del Área de Inversiones necesaria para financiar el esfuerzo inversor.

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se ha incrementado por las razones explicadas en un 23% entre los cierres de 2023 y 2024. Consecuentemente, la posición financiera neta empeora en el citado periodo.

Así, la deuda financiera neta (ver cálculo en [Anexos, pág. 88](#)) a cierre de ejercicio se sitúa en 39,1 millones de euros con una relación respecto al total de activo del 24%, lo que supone 3,2 puntos más que el año anterior. Dicho importe incluye el cálculo del alquiler futuro del hotel por 2 millones de euros. Sin embargo, el peso de la Deuda Financiera Neta sobre EBITDA Ajustado únicamente se incrementa 0,35 puntos, pasando de 8 a 8,35 veces. Para la lectura correcta de dicha 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 2024, el 70% de la misma tenía un vencimiento superior a un año.

6. Resultados consolidados en 2024

6.2 Gestión del balance y financiación

Cifras expresadas en miles de euros

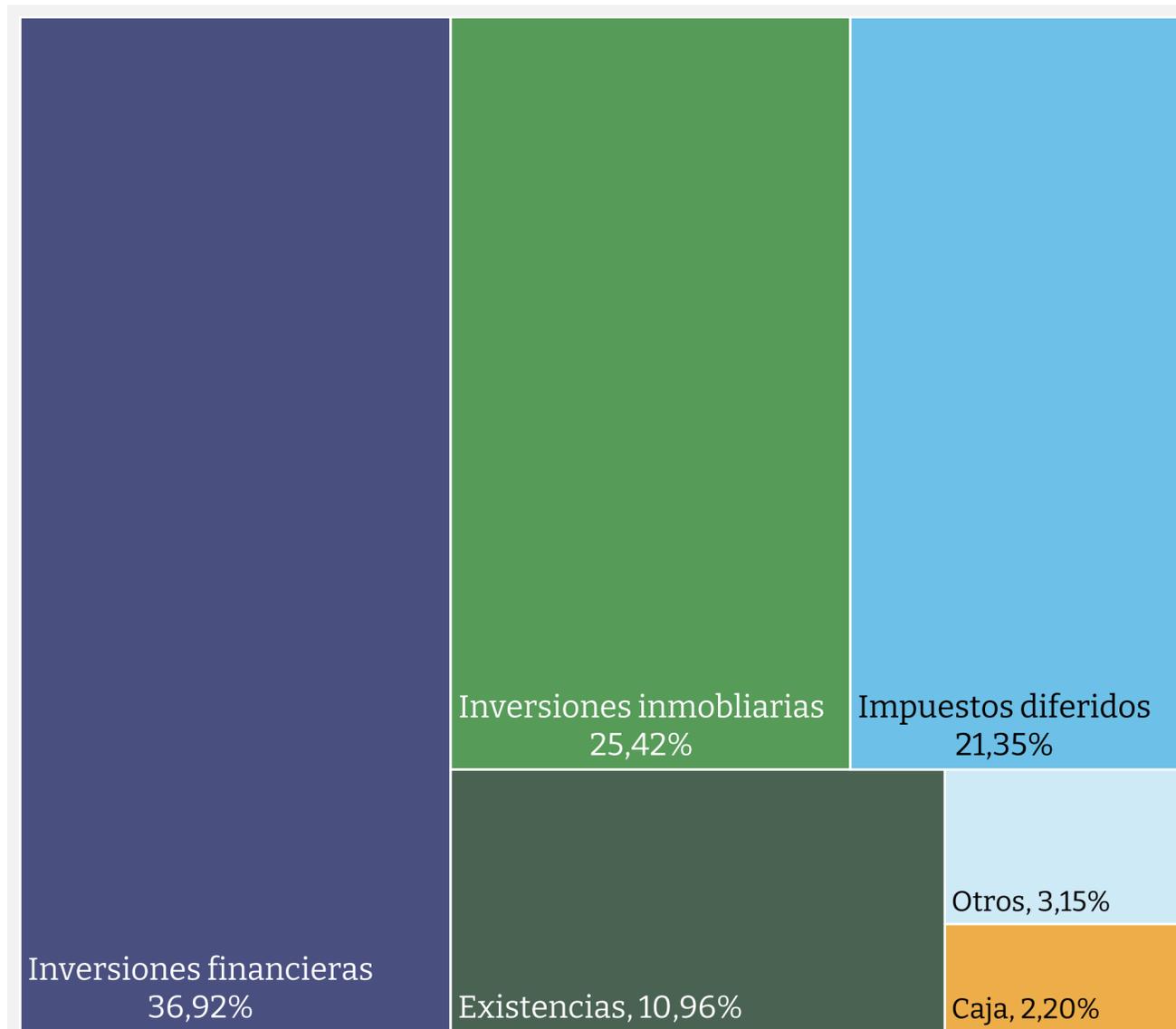
Balanza de situación consolidado	31/12/2024	31/12/2023	% Var.
Activo no corriente	86.205	81.434	5,86%
Fondo de Comercio	291	595	(51,1%)
Otro Inmovilizado intangible	1.243	1.470	(15,4%)
Inmovilizado material	642	507	26,6%
Inversiones inmobiliarias	41.063	38.139	7,7%
Inversiones valoradas método de participación	6.983	4.125	69,3%
Inversiones financieras a largo plazo	1.481	1.441	2,8%
Activos por impuestos diferidos	34.502	35.157	(1,9%)
Activo corriente	75.363	66.789	12,8%
Existencias	17.712	11.277	57,1%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.919	1.331	119,3%
Inversiones financieras a corto plazo	51.179	50.278	1,8%
Otros activos corrientes	2	0	--
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.551	3.903	(9,0%)
Total activo	161.568	148.223	9,0%
Patrimonio neto total	96.912	95.547	1,4%
Pasivo no corriente	45.012	43.420	3,7%
Provisiones a largo plazo	27	56	(51,8%)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	27.930	27.274	2,4%
Otros pasivos financieros a largo plazo	2.124	1.404	51,3%
Pasivos por impuesto diferido	14.931	14.686	1,7%
Pasivo corriente	19.644	9.256	112,2%
Provisiones a corto plazo	43	30	43,3%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	12.628	5.680	122,3%
Otros pasivos financieros a corto plazo	432	237	82,3%
Acreedores comerciales	6.541	3.309	97,7%
Total pasivo	161.568	148.223	9,0%

Medidas alternativas de rendimiento	2020	2021	2022	2023	2024
Importe neto de la cifra de negocios	3.798	16.816	11.513	13.399	7.806
EBITDA	(2.737)	2.348	2.134	3.141	3.744
EBIT	(3.009)	2.063	2.765	4.423	5.476
% Margen EBITDA	(72,1)	14,0	18,5	23,4	48,0
% Margen EBIT	(79,2)	12,3	24,0	33,0	70,2
Deuda financiera bruta total	46.248	41.967	38.885	34.358	42.682
Caja y equivalentes	10.095	7.515	5.761	3.903	3.551
Deuda financiera neta	36.153	34.452	33.124	30.455	39.131
Deuda financiera neta / EBITDA	(13,2%)	14,7%	15,5%	9,7%	10,5%
Recursos Propios	87.868	91.538	92.342	95.547	96.912
Deuda financiera neta / Recursos propios	41,1%	37,6%	35,9%	31,9%	40,4%
Total Activo	153.058	152.206	147.989	148.223	161.568
Recursos propios / Total activo	57,4%	60,1%	62,4%	64,5%	60,0%
Deuda financiera neta / Total activo	23,6%	22,6%	22,4%	20,5%	24,2%

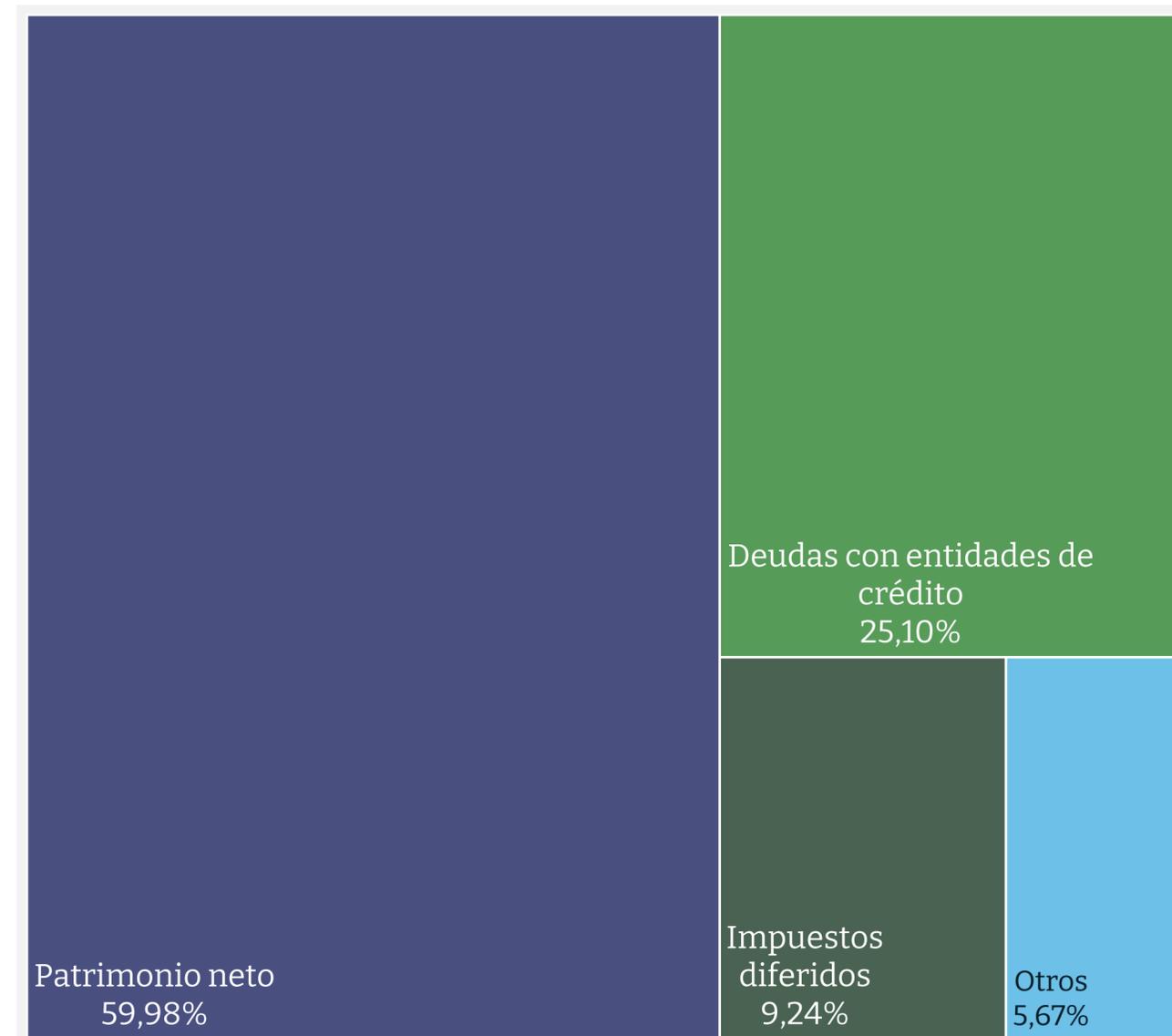
6. Resultados consolidados en 2024

6.2 Gestión del balance y financiación

Estructura porcentual del Activo



Estructura porcentual del Pasivo

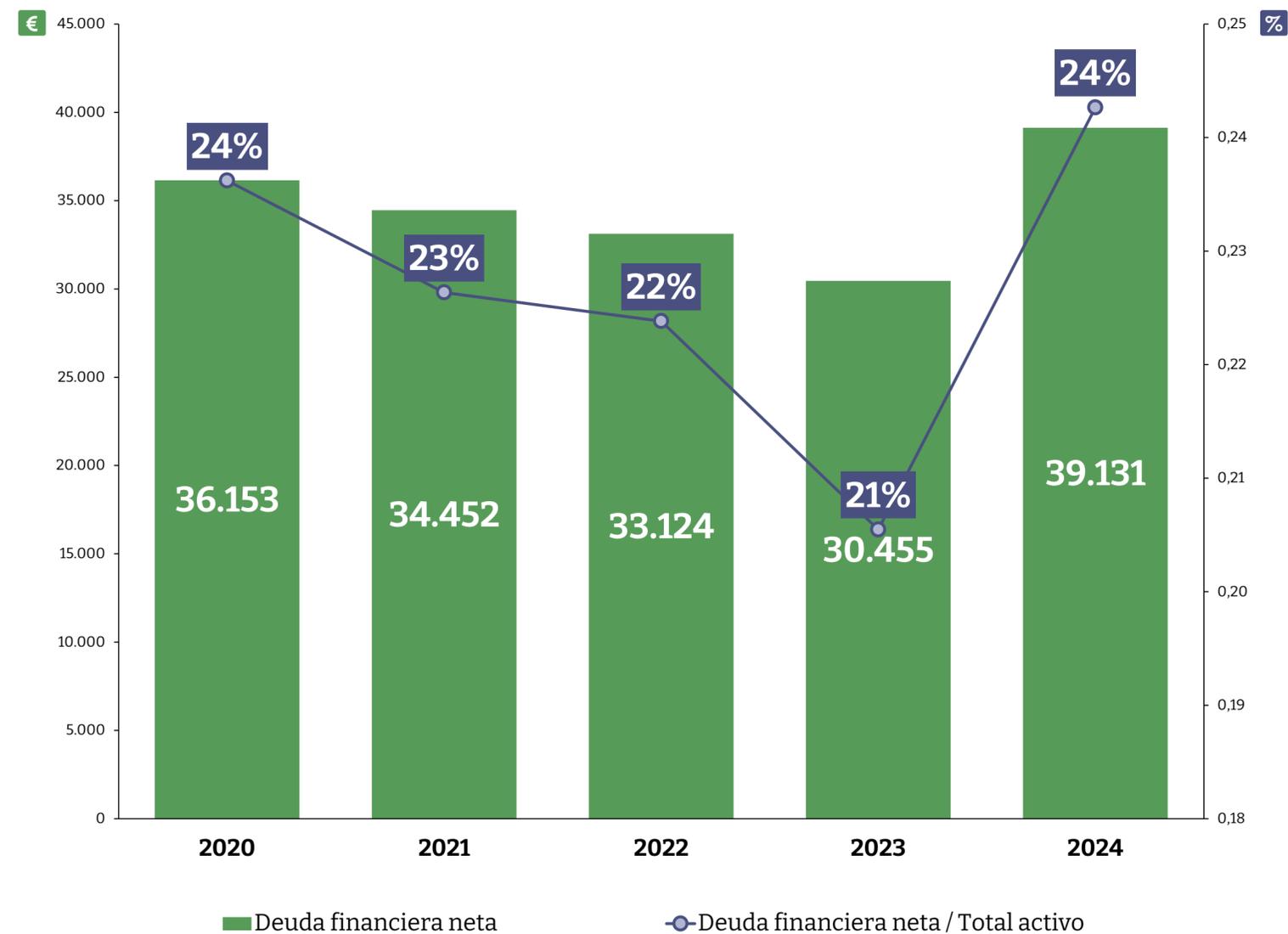


6. Resultados consolidados en 2024

6.2 Gestión del balance y financiación

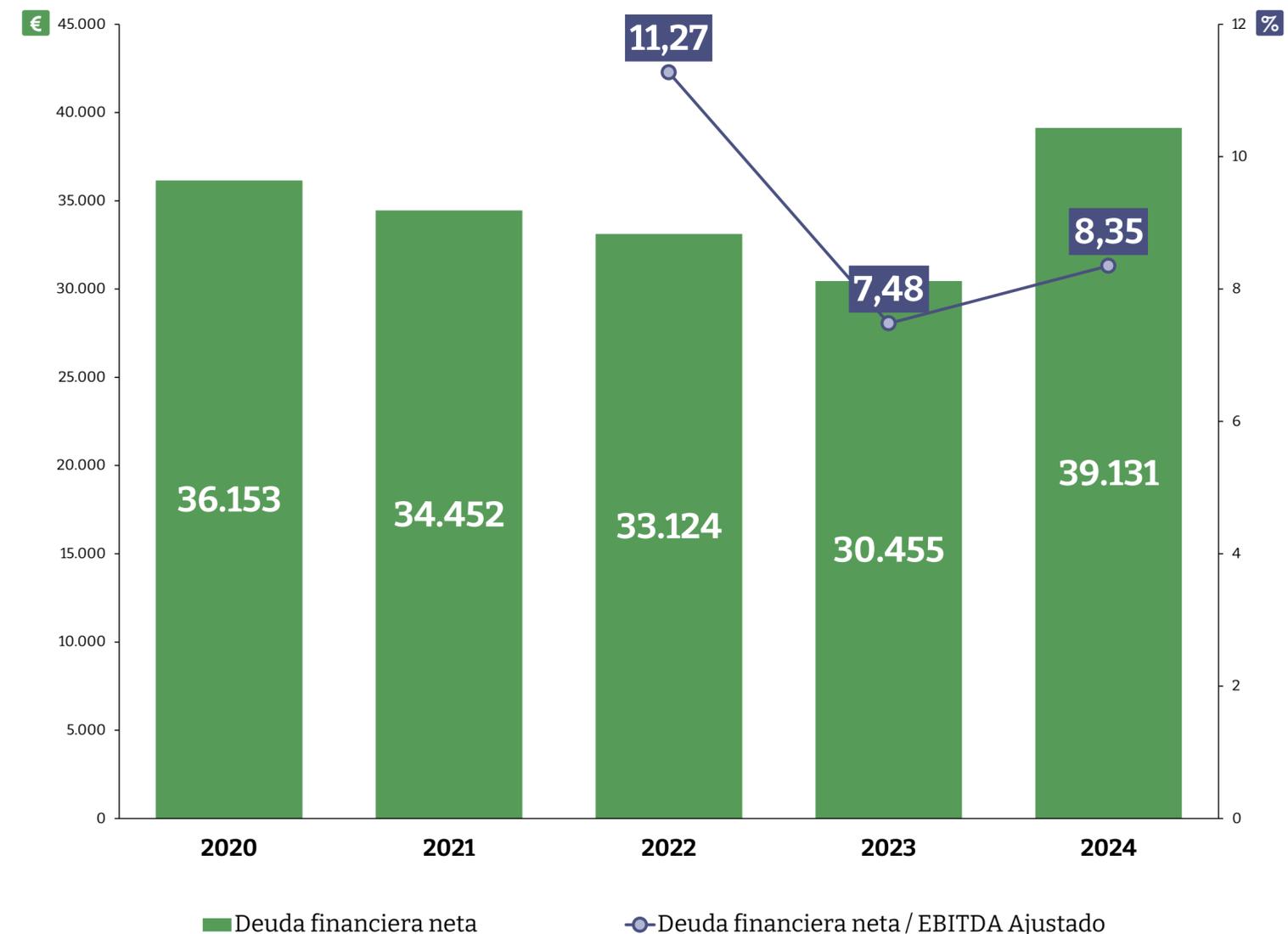
Evolución DFN y DFN/Activo 2020-2024

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución DFN y DFN/EBITDA Ajustado 2020-2024

Cifras expresadas en miles de euros



6. Resultados consolidados en 2024

6.3 Generación de cash flow

Las significativas asignaciones de recursos al desarrollo de promociones inmobiliarias, la adquisición de nuevas inversiones financieras y la rehabilitación de los apartamentos de Port Saplaya, unido a la falta de entrega a clientes de viviendas, han condicionado la generación de caja del ejercicio. ■■■

Durante 2024 Libertas 7 ha dedicado 823 mil euros al pago de dividendos, un 15% más de los distribuidos en el ejercicio anterior, y 1.780 mil euros al pago de intereses financieros justificados por el aumento de la disposición de pólizas y los efectos del incremento de los tipos de interés.

Así, los flujos de efectivo por actividades de explotación ascienden a un importe negativo de 4.217 mil euros correspondientes al incremento de circulante aparejado al crecimiento de existencias inmobiliarias y compras de solares, y los flujos de inversiones por 4.362 mil euros relativos a la adquisición de nuevas participaciones y la rehabilitación energética de los apartamentos, -ambas inversiones orientadas a la generación de rentabilidades operativas futuras- como consecuencia de la apuesta decidida de la compañía por seguir creciendo.

En este sentido conviene destacar que 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.

El flujo de efectivo por las actividades de financiación que refleja principalmente las disposiciones y amortización de deuda con entidades financieras se salda con 8.116 mil euros positivos, por la mayor disposición de préstamos previamente comentados.

En resumen, el ejercicio 2024 finaliza con una caja positiva por importe de 3.551 mil euros.

6. Resultados consolidados en 2024

6.3 Generación de cash flow

Cifras expresadas en miles de euros

Flujos de efectivo de las actividades de explotación	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	% Var.
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	3.861	3.226	19,7%
Ajustes del resultado consolidado	(3.489)	(1.343)	159,8%
Amortización del Inmovilizado	314	300	4,7%
Otros ajustes al resultado	(4.184)	(1.486)	181,6%
Participación en asociadas	(215)	(3)	n.s.
Gastos por intereses	1.779	1.377	29,2%
Diferencias de cambio	(111)	(102)	8,8%
Ingresos por intereses y dividendos	(53)	(81)	(34,6%)
Resultado de venta de activos no corrientes	(2)	0	--
Variaciones valor razonable inversiones inmobiliarias	(1.017)	(1.348)	(24,6%)
Cambios en el capital corriente	(5.057)	1.568	c.s.
Incremento/disminución de Existencias	(6.435)	2.472	c.s.
Incremento/disminución de otros activos y pasivos corrientes	1.408	(2.309)	c.s.
Incremento/disminución en deudores y otras cuentas a cobrar	(1.477)	(979)	50,9%
Incremento/disminución en acreedores y otras cuentas a pagar	3.232	559	n.s.
Otros activos y pasivos no corrientes	(1.785)	1.825	c.s.
Otros flujos de efectivo de las actividades de explot. Consolidados	468	(684)	c.s.
Pagos por intereses y dividendos	(2.603)	(1.987)	31,0%
Cobros por intereses y dividendos	2.688	1.303	106,3%
Cobros (pagos) por impuesto de sociedades	383	0	--
Total Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.217)	2.767	c.s.

Cifras expresadas en miles de euros

Flujos de efectivo de las actividades de inversión	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	% Var.
Pagos por inversiones	(4.362)	(240)	n.s.
Entidades de grupo, negocios conjuntos y asociadas	(2.500)	0	--
Activos materiales	(217)	(194)	11,9%
Inversiones inmobiliarias	(1.602)	(29)	n.s.
Activos intangibles	(3)	(2)	50,0%
Otros activos financieros	(40)	(15)	166,7%
Total Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(4.362)	(240)	n.s.

Cifras expresadas en miles de euros

Flujos de efectivo de las actividades de financiación	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	% Var.
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(168)	29	c.s.
Acciones propias (Compra/Inversión neta)	(168)	29	c.s.
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	8.284	(4.566)	c.s.
Emisión de deuda con otras entidades de crédito	18.024	9.036	99,5%
Emisión de otras deudas	939	18	n.s.
Devolución y amortización de deuda con entidades de crédito	(10.463)	(13.404)	(21,9%)
Devolución y amortización de otras deudas	(216)	(216)	n.s.
Total Flujos de efectivo de las actividades de financiación	8.116	(4.537)	c.s.
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	111	152	(27,0%)
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	(352)	(1.858)	(81,1%)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	3.903	5.761	(32,3%)
Efectivo o equivalentes al final del periodo	3.551	3.903	(9,0%)

7 | Sostenibilidad y gestión ESG



▶ PORT SAPLAYA
Alboraiá

7. Sostenibilidad y gestión ESG

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

Libertas 7 es una empresa comprometida desde hace décadas con la responsabilidad social y la sostenibilidad. Es por ello, que Libertas 7 ha publicado un Informe de Responsabilidad Social y Sostenibilidad 2024 completo que puede consultarse [aquí](#).

2 Valor económico directo generado y distribuido

La compañía ha generado un valor económico directo en el ejercicio 2024 de 7,8 millones de euros (cifra de negocios del ejercicio).

El valor económico distribuido por Libertas 7 calculado como la suma de los 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 2024 de 13.299 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 -5.492 mil euros, significa que la empresa distribuyó mayor importe del que generó durante el ejercicio.

En cuanto al empleo indirecto generado por Libertas 7, hemos aplicado la ratio de 2,4 empleos generados por cada vivienda en construcción (según la Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid, ASPRIMA), resultando 254 empleos por las 106 unidades en construcción (ver definición en [Glosario, pág. 75](#)). En cuanto a nuestra actividad turística, de acuerdo con el INE (cuenta satélite del turismo. Por cada 100 empleos generados en las actividades turísticas se crean 70,6 empleos indirectos) el empleo indirecto generado por Sea You Hotels es de 17 empleos. En total, 271 empleos indirectos generados por Libertas 7 en 2024.

7.1 Políticas de sostenibilidad

Libertas 7 cuenta con políticas de sostenibilidad aprobadas por el Consejo de Administración que pueden consultarse en la página web de Libertas 7, que se fundamentan en el Código Ético de la compañía.

Compromiso con los grupos de interés

Libertas 7 considera grupos de interés 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 son:

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

Materialidad

Los temas que se han mostrado como materiales tras el análisis realizado en base a encuestas a los diferentes grupos de interés de la compañía son:

1. Atraer y retener talento.
2. Invertir en compañías con valores.
3. Mantener diálogo con trabajadores, clientes, proveedores y sociedad civil.
4. Favorecer la formación y el desarrollo profesional.
5. Fomentar la salud y seguridad en el trabajo.

7. Sostenibilidad y gestión ESG

7.2 Gestión mediambiental

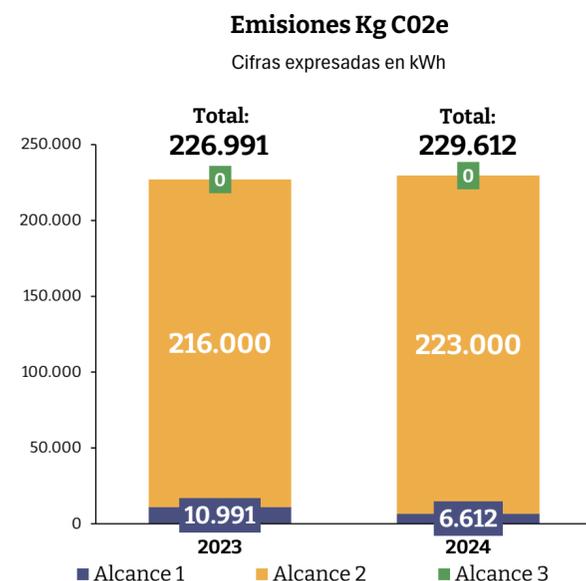
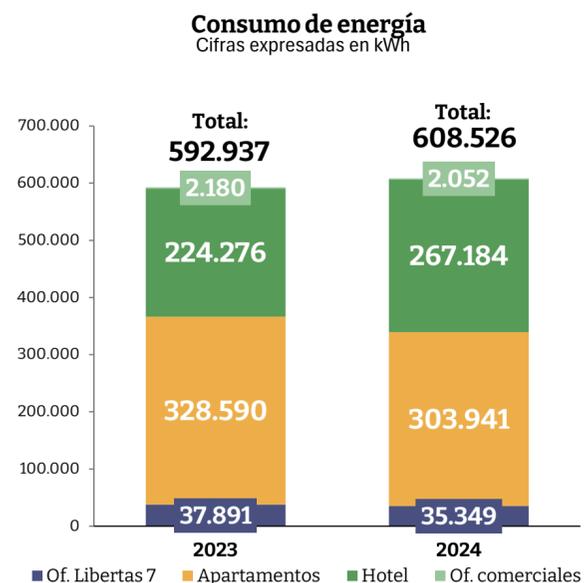
Consumo eléctrico

Decrece en todas las ubicaciones del Grupo salvo en el hotel. La comparativa del consumo en función del número de clientes se reduce ligeramente en 2024 respecto al ejercicio anterior.

Cifras expresadas en kWh	2024	2023	% Var.
Oficinas Libertas 7	35.349	37.891	(6,7%)
Apartamentos	303.941	328.590	(7,5%)
Hotel	267.184	224.276	19,1%
Oficinas comerciales	2.052	2.180	(5,9%)
Total	608.526	592.937	2,6%

Emisiones

Las emisiones de CO2 equivalentes, se mantienen prácticamente estables en los ejercicios 2023 y 2024. De los cuadros comparativos, se deduce un incremento del consumo de electricidad en el hotel que compensa la reducción de gas natural derivada de la avería de la caldera.

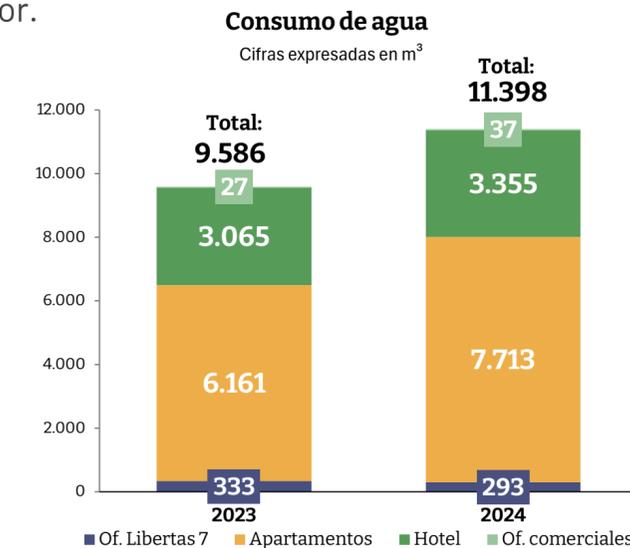


Gestión del agua

Se incrementa el consumo de agua en Apartamentos Port Saplava como consecuencia del aumento de la estancia media de nuestros clientes en un 26%, en el caso del Hotel Port Valencia, a causa de más servicios de restauración tras la incorporación de un nuevo gestor.

Cifras expresadas en m³

	2024	2023	% Var.
Oficinas Libertas 7	293	333	(12,0%)
Apartamentos	7.713	6.161	25,2%
Hotel	3.355	3.065	9,5%
Oficinas comerciales	37	27	37,0%
Total	11.398	9.586	18,9%



Materiales utilizados

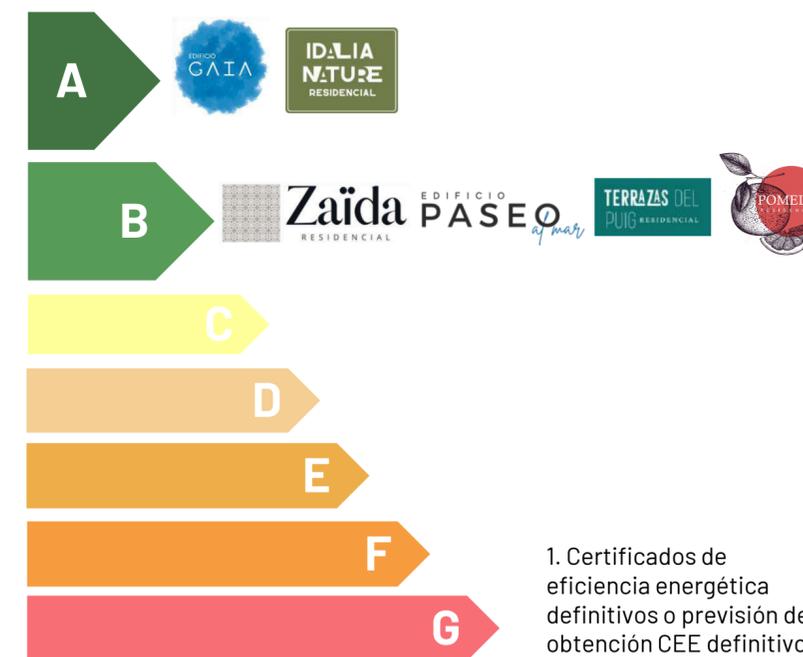
El control de calidad de los materiales se realiza por laboratorios externos cuyo cometido se centra en el análisis de muestras de hormigón y acero, pruebas de estanqueidad en cubiertas, pruebas de escorrentías en fachadas y ensayos en los materiales utilizados en la obra, entre otros. Estas pruebas 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.

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

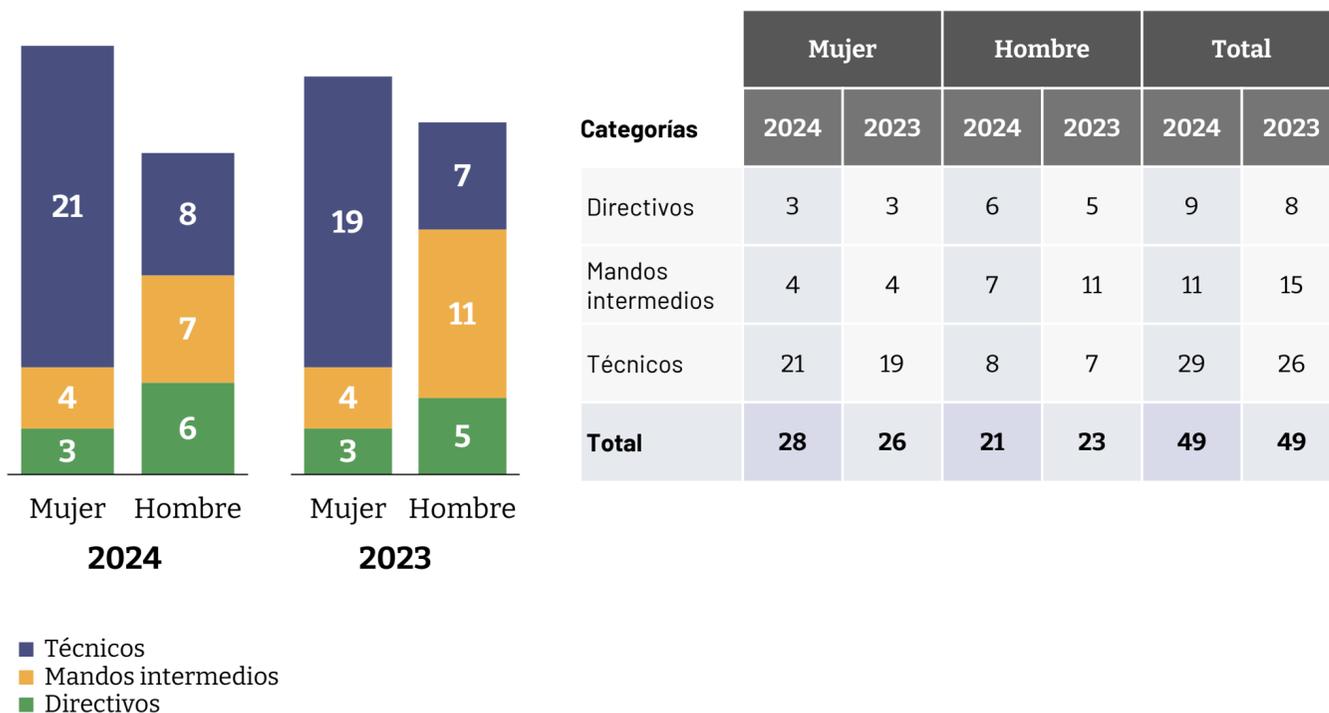
Empleo

El 98% de los contratos a 31 de diciembre 2024 son indefinidos, el 96% son jornada completa y el 4% a tiempo parcial.

Durante 2024 han finalizado su relación laboral con la compañía 8 personas, por finalización de contrato, de común acuerdo, cese o no superación del periodo de prueba.

Dichas personas pertenecen mayoritariamente al Área Turística. La rotación de la plantilla en 2024 ha sido de un 3,83% debido principalmente al departamento de limpieza del Área Turística. Exceptuando dicha área fue del 0,04%.

Categoría profesional por género y número



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 2024 todas las personas que trabajan en Libertas 7 han cursado una formación básica en Seguridad y Salud Laboral impartida por una empresa externa.

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 el Grupo, 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 2024 ha sido de 1,99% incluyendo bajas por maternidad o paternidad.

Formación de empleados

La formación interna se basa tanto en el conocimiento de los Códigos éticos y de conducta, Canal Directo, protocolo para la prevención del acoso sexual o moral, procedimientos internos de las distintas áreas, prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, prevención de delitos, ciberseguridad, etc.

La formación externa abarca muy distintas materias, fundamentalmente clases de lengua inglesa, transformación digital, Revenue Management y distribución hotelera, riesgos, etc.

Durante 2024 se impartieron 1.372 horas de formación un 3% más que el año anterior, equivalente a una media de 28 horas por persona integrante de la plantilla en el año.

Brecha salarial

La brecha salarial general, es decir la relación entre remuneración bruta más alta y la más baja es de 7,44 veces. La remuneración más baja supera en 5,84% 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 2024 no se han recibido denuncias relativas a la vulneración de los derechos humanos.

7. Sostenibilidad y gestión ESG

7.3 Gestión social

Comunidades locales

El 29 de octubre de 2024 las comarcas de l'Horta Sud y la Ribera Baixa de Valencia fueron arrasadas por una riada de proporciones catastróficas. Desde el primer momento las personas que integramos Libertas 7 nos pusimos manos a la obra.

Algunos de los trabajadores y colaboradores de la empresa sufrieron directamente pérdida de enseres y dificultades para su vida doméstica. Hemos procurado apoyarles en lo necesario. Cada uno de nosotros tiene relación con personas y empresas de la zona siniestrada. Así, hemos aportado nuestra colaboración desinteresada en diversos ámbitos personales o colectivos:

- ▶ **D_NA Valencia** iniciativa privada dirigida a anticipar fondos a las empresas vía préstamos participativos a interés fijo cero. Este proyecto liderado por empresarios valencianos y apoyado por la Fundación CRE100D0, ayuda también ofreciendo apoyo estratégico y relacional. Al cierre del presente informe, los préstamos otorgados ascienden a más de 2 millones de euros con los que 20 empresas han recibido nuestros fondos y apoyo.
- ▶ **Desde Valencia para Valencia:** iniciativa fomentada por los grandes cocineros valencianos para recaudar fondos destinados a ayudar a autónomos y pequeños comercios a salir adelante. El importe recaudado ha superado los 4 millones de euros que se han repartido entre más de 600 personas. Hemos colaborado en la selección y validación de expedientes, así como en el comité de evaluación de las ayudas.
- ▶ **Casa Caridad Valencia** se movilizó igualmente desde el primer momento en la ayuda a las personas víctimas de la catástrofe lanzando una campaña de emergencia de recogida de fondos. Contribuimos activamente en la captación de donativos significativos que en total han supuesto más de 4 millones de euros, destacando el proyecto Fenix Torrent: la donación de un bloque de 11 viviendas totalmente equipadas que han sido puestas a disposición de familias necesitadas.

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 2024 se realizaron diferentes exposiciones temporales, como Tras las huellas de los elefantes sobre historia de la India, Marco Polo sobre los viajes del explorador, y diversas presentaciones de libros y mesas redondas. El total de beneficiarios de las actividades de la Fundación Libertas 7 en el ejercicio 2024 fue de 19.705 personas frente a las 9.839 del ejercicio anterior un 100% de incremento.



7. Sostenibilidad y gestión ESG

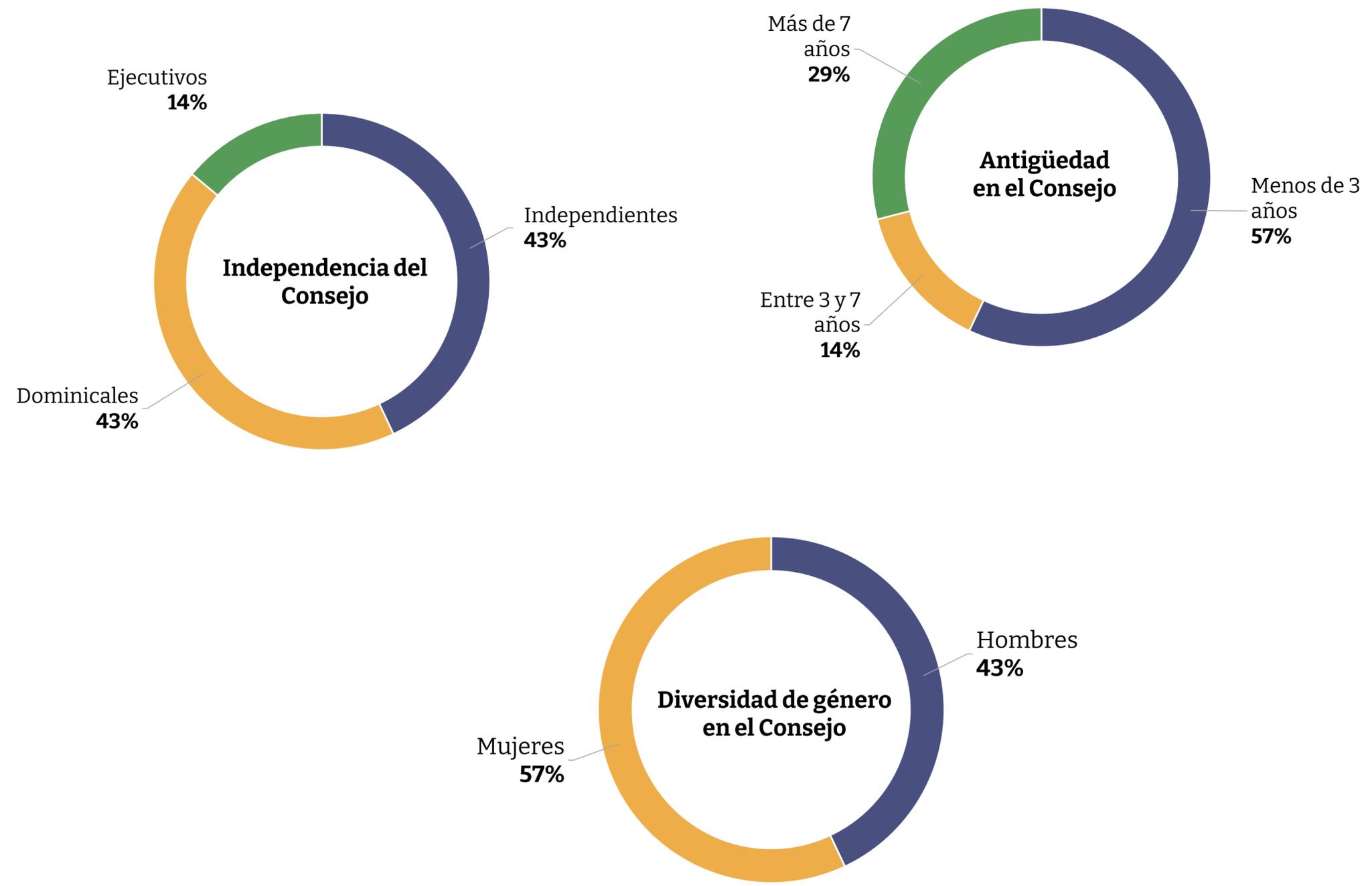
7.4 Gobierno corporativo

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



▶ PORT SAPLAYA
Alboraiá

8. Gestión de riesgos

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

A. Riesgos operativos y estratégicos.

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

Área Inmobiliaria

Riesgo de retraso o paralización de las ventas en promociones en curso: se centra en la elección, negociación y adquisición de los solares 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 31 millones de euros; una variación de precios del 20% tendría un impacto de 6,3 millones de euros en la cuenta de resultados. En la coyuntura actual con una sobredemanda de vivienda no se estima variaciones de precio a la baja.

► Arrendamientos

Riesgo de no ocupación de locales y/o impago de las rentas de los inmuebles arrendados: riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados o de impago de rentas. A 31 de diciembre de 2024, la cifra de negocios de la actividad de arrendamientos representaba un 6% del Grupo. Dos unidades se encontraban desocupadas, estando previsto firmar nuevos contratos de arrendamiento en el primer trimestre de 2025.

Área Turística

Riesgo de no ocupación establecimientos turísticos: no generar la ocupación suficiente para rentabilizar los inmuebles, y la exposición a un sector sensible al cíclico. La ocupación de los establecimientos turísticos del ejercicio 2024 superó en un 12,5% la del ejercicio anterior con unos ingresos acumulados de 3,2 millones euros y alcanzando unos beneficios después de impuestos de 1,1 millones euros.

Riesgo de valoración de activos inmobiliarios y turísticos: son tasados anualmente por expertos independientes. El riesgo consiste en un decremento de valor razonable que afectaría a la cuenta de resultados. El valor de dichos activos a cierre de 2024 es de 41 millones de euros. Existen préstamos hipotecarios garantizados por estos inmuebles por 4,3 millones de euros.

Riesgo de impacto en cuentas por registro contable de Créditos Fiscales: no generación de beneficios suficientes en el largo plazo que permita recuperar el crédito fiscal contabilizado, ocasionando deterioros en el patrimonio neto. A 31 de diciembre de 2024 el importe del crédito fiscal es de neto es de 19,7 millones de euros. En base a las proyecciones del Plan Estratégico, el ritmo de absorción de los créditos fiscales se considera razonable.

Área de Inversiones

Riesgo de gestión de cartera: se concentra 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. Una variación de un 15% en las cotizaciones de los mercados bursátiles, tendría un efecto máximo en el patrimonio neto del Grupo de 5,8 millones de euros.

Riesgos de definición de plan estratégico y de presupuesto: consiste en errar en la definición del plan ligada al ciclo económico, además de no alcanzar los volúmenes de ingresos e inversiones suficientes previstos en los presupuestos anuales y en el Plan Estratégico. La consecuencia directa una menor generación de liquidez y resultados. El Consejo de Administración está trabajando en un nuevo Plan para los ejercicios 2025 a 2028.

Riesgo estratégico de cartera y de Capital Privado: por pérdida de valor de las inversiones realizadas y el de la no consecución de los objetivos de salida de dichas participaciones tanto en importe como en el tiempo. En 2024 se obtienen beneficios y retornos de dicha cartera que devendrán recurrentes en los próximos ejercicios.

Riesgos medioambientales: riesgos asociados al cambio climático generados por la exposición a este de la actividad del Grupo, tales como incremento de temperatura; stress hídrico, etc.

La DANA, no ha afectado directamente a ninguna de nuestras áreas de negocio. Los Apartamentos Port Saplaya, se encuentran ubicados en la playa de Alboraiá, región inundable nivel II, según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana: con riesgo fluvial alto y un riesgo marino medio. Existe un Plan Territorial municipal frente al riesgo de inundaciones de emergencias de Alboraiá.

Adicionalmente, existe un riesgo operacional general que engloba una serie de aspectos organizativos, tales como gestión de personas, procesos internos, riesgos de ciberseguridad, 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: impacto en 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, referenciados al Euribor o al ESTR. El efecto máximo de una variación en un 1% de dichos tipos incrementaría el gasto financiero en 0,4 millones, aproximadamente. Las previsiones de AFI para los ejercicios 25 y 26, consideran que variaciones superiores a un 1% no son razonablemente posibles.

Riesgo de tipo de cambio: impacto que una variación significativa de los tipos de cambio tendría en el resultado del Grupo. Una variación de un punto en los tipos de cambio aplicables supondría un impacto de 0,1 millones de euros en la cuenta de resultados.

Riesgo de crédito: riesgo de no poder hacer líquidos los créditos. En cuanto a las deudas de los compradores de viviendas, el riesgo no es significativo al estar garantizado el cobro por el inmueble a transmitir. En Turismo y Arrendamientos, el importe de impagados o morosos es prácticamente nulo. En el Área de Inversiones, un 70% de la cartera se haya invertido en valores de compañías que cotizan diariamente pudiendo liquidarse fácilmente. Finalmente, el riesgo de crédito de fondos líquidos es limitado ya que las contrapartes son entidades bancarias con altas calificaciones de las agencias de rating.

Riesgo de liquidez y de flujos de efectivo: 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.

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

Riesgos reputacionales: 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. La compañía cuenta con sistemas de prevención en materia de blanqueo de capitales y Riesgos Penales dentro del Modelo de Cumplimiento Normativo actualizado permanentemente por la responsable. La revisión del Mapa de Riesgos de 2024 incluyó criterios de sostenibilidad considerándolos como factores mitigadores. El cumplimiento estricto conduce a generar fortaleza institucional, buena reputación y ausencia de 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 2024 y a la fecha de formulación del presente informe, permanece abierto un procedimiento contra Libertas 7 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. Se ha dictado una sentencia de absolución de todos los cargos que, no obstante, ha sido recurrida. Se espera que durante 2025 la sentencia adquiera firmeza dada la poca probabilidad de que dichos recursos prosperen.

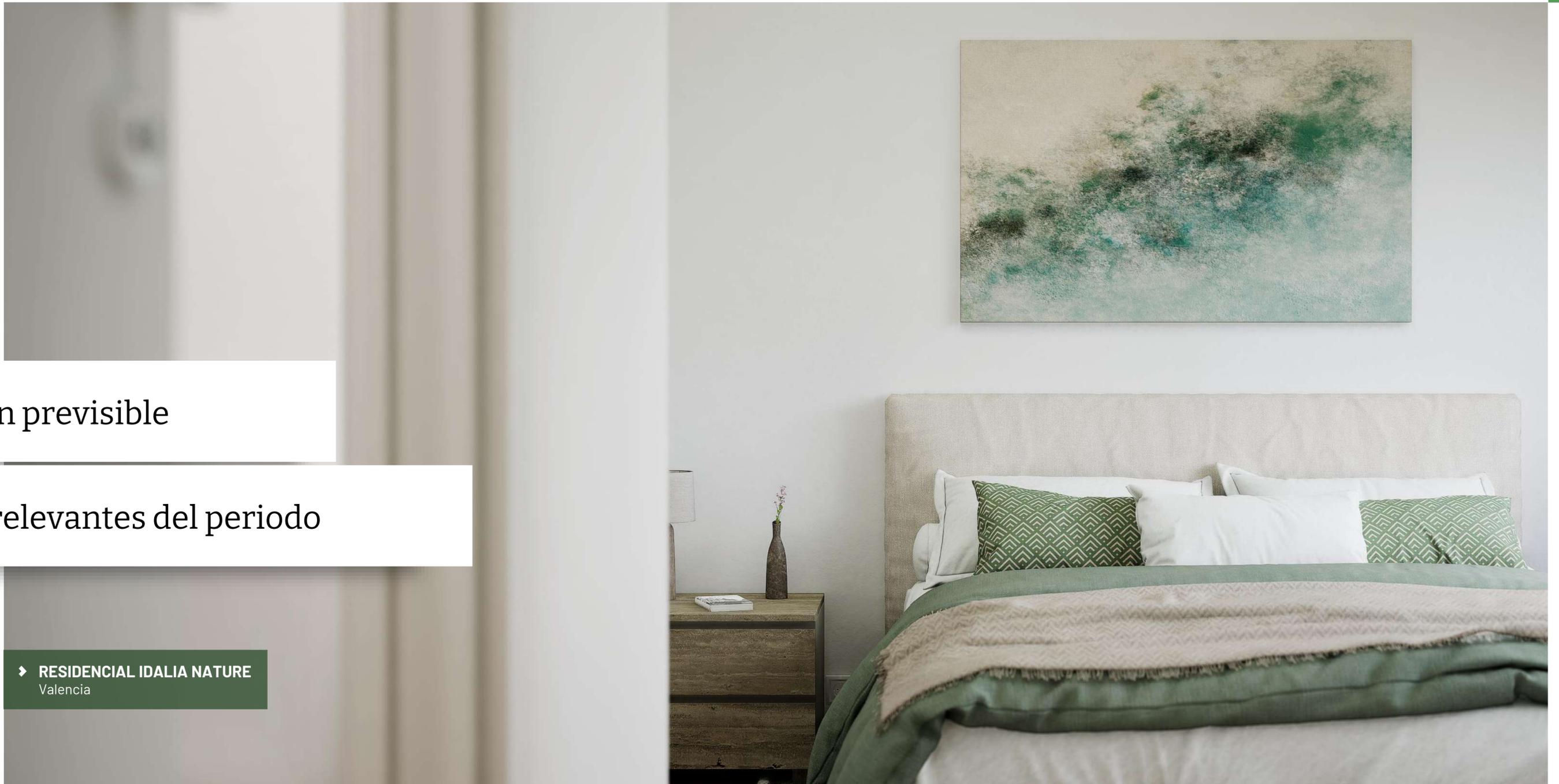
Los planes de respuesta y supervisión de cada riesgo aparecen especificados en el apartado correspondiente del IAGC. El modelo de control cuenta con un sistema en tres niveles siendo fundamental el flujo de información actualizada, de carácter mensual, bajo la supervisión del Comité de Dirección y del Consejo de Administración, así como la existencia de Comités de Inversiones, Inmobiliario y 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, apoyada por el resto de departamentos de la organización y bajo la dependencia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento Normativo, encargada de revisar evaluarlos y proponer las medidas correctoras necesarias de dichos riesgos, y de establecer y mantener al día un sistema de control interno capaz de generar fiabilidad sobre la información financiera que el Grupo suministra al mercado.

9 | Evolución previsible

10 | Hechos relevantes del periodo

► RESIDENCIAL IDALIA NATURE
Valencia



9. Evolución previsible

La consolidación de los resultados de actividades e inversiones desarrolladas a lo largo de los ejercicios precedentes va a marcar un nuevo ciclo de crecimiento y rentabilidad para Libertas 7 a partir de 2025. ■■■

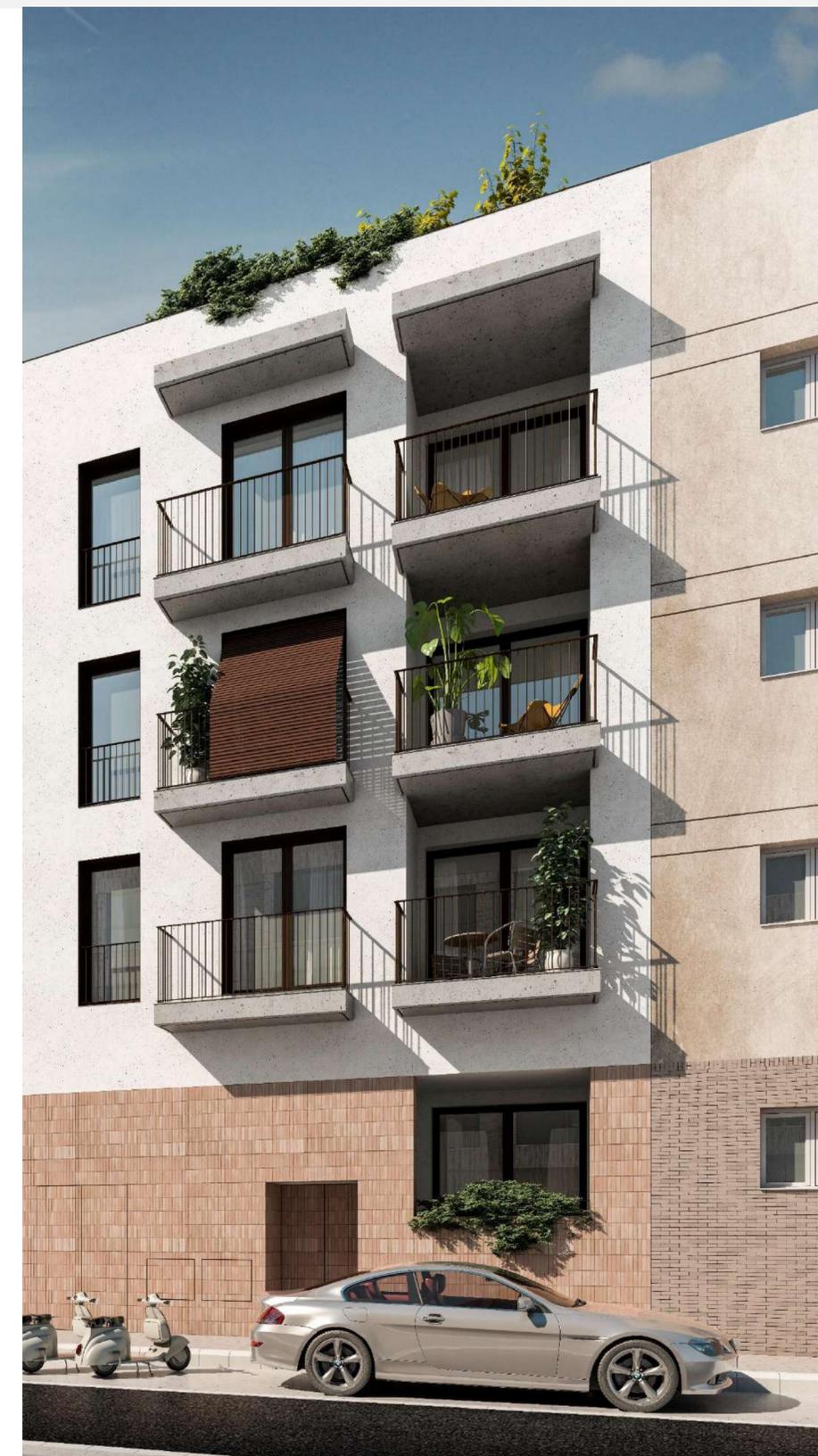
Así, en el Área Inmobiliaria está prevista durante el ejercicio 2025 la escrituración de las promociones Paseo al Mar y Zaïda. Para los ejercicios siguientes contamos ya con proyectos en fase de construcción y diseño que nos garantizan entregas anuales hasta 2028, y por tanto, una recurrencia de negocio con impacto positivo en resultados anuales a diferencia de lo ocurrido en 2024. La adquisición de nuevos suelos proseguirá en los próximos ejercicios con el objetivo de seguir creciendo en promociones de la misma tipología que las actuales y en el ámbito geográfico de la Comunidad Valenciana.

En cuanto al Área de Inversiones, el grado de maduración ya alcanzado y la buena evolución de las distintas inversiones realizadas en la cartera de capital privado, nos permite iniciar una fase de obtención de retornos y generación de liquidez y resultados. Dado el escalonamiento de nuestras inversiones en este ámbito, esperamos que los resultados de la cartera de capital privado serán crecientes y permitirán acometer nuevas inversiones de

manera recurrente. A ello, sumaremos los resultados de la gestión de nuestra cartera de Bolsa y de las inversiones permanentes en los que tenemos igualmente previstas inversiones crecientes.

Finalmente, en el Área de Turismo, a la vista de las reservas con las que contamos a la fecha de cierre del presente informe, unidas al impulso de la ciudad de Valencia y a la mejora de la rentabilidad de nuestros establecimientos como consecuencia de las obras realizadas, nos permite augurar unos resultados al alza para 2025. Adicionalmente, esperamos poder sumar un nuevo establecimiento a Sea You Hotels que genere sinergias, principalmente comerciales y de gestión con los establecimientos actuales de nuestra marca hotelera.

Durante el segundo semestre de 2024 el comité de dirección y el consejo de administración ha estado trabajando activamente en la definición de un nuevo plan estratégico 2025/ 2028 que esperamos poder presentar en breve.



10. Hechos relevantes del periodo

29/01/2024

Operaciones realizadas entre 28/10/23 y 27/1/24 por contrato de liquidez.

29/02/2024

Publicación de:

- ◆ Informe financiero anual.
- ◆ Información financiera segundo semestre 2023.
- ◆ Informe anual de gobierno corporativo correspondiente a 2023.
- ◆ Informe anual de remuneraciones a consejeros correspondiente a 2023.

04/03/2024

Lighthouse publica su Informe cierre ejercicio 2023.

05/03/2024

Webcast Presentación de Resultados ejercicio 2023.

09/04/2024

Publicación del Informe de Responsabilidad Social y Sostenibilidad 2023.



25/04/2024

Publicación del Informe de Resultados del primer trimestre 2024 (enero-marzo 2024).

29/04/2024

Lighthouse publica su Informe primer trimestre 2024.

29/05/2024

Participación en el Foro Medcap 2024 en la Bolsa de Madrid.



29/05/2024

Registro y publicación del nuevo Equity Story de Libertas 7.



30/05/2024

Celebración de la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2023.

07/06/2024

Lighthouse publica su Informe de Revisión de Estimación para Libertas 7.

25/07/2024

Publicación informes financieros primer semestre 2024.



26/07/2024

Lighthouse publica su Informe primer semestre 2024.



31/07/2024

Toma de participación en Buenavista Equity Partners.



01/08/2024

Comunicación de adquisición de participaciones significativas de consejera independiente.

23/09/2024

Venta de participada de capital privado.

4/11/2024

Informe resultados tercer trimestre 2024.

4/11/2024

Acuerdo pago dividendo modalidad flexible.

5/11/2024

Lighthouse publica su Informe tercer trimestre 2024.

26/11/2024

Cambio modalidad de contratación de fixing a continuo.

11/12/2024

Asociación con XIOB.



23/12/2024

Acuerdo compra solar Torrent.

11 | Actividad de I+D



► RESIDENCIAL ZAÏDA
Valencia

11. Actividad de I+D

Área Inmobiliaria

En relación con actividades de innovación y transformación digital, durante el ejercicio 2024, la unidad de Auditoría Interna y Cumplimiento Normativo con ayuda del Área Interna ha continuado trasladando al Módulo de flujos de trabajo workflow del programa de gestión, los procedimientos de la Compañía, para mejorar la gestión, control interno y trazabilidad. Los procesos y procedimientos por áreas y actividades son revisados periódicamente. Por otro lado, siguiendo nuestro compromiso con la transparencia y la eficiencia en la gestión interna, hemos incorporado el programa Sesame. Esta herramienta facilita la comunicación interna y optimiza la gestión de horarios, nóminas y fichajes, garantizando un acceso ágil y seguro a la información clave para nuestros equipos. Con esta iniciativa, reforzamos nuestro compromiso con la digitalización y la mejora continua en nuestras relaciones laborales.

Área Inmobiliaria

En cuanto a la transformación digital del Área Inmobiliaria, durante 2024, se ha continuado mejorando 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 integrado con nuestro ERP inmobiliario.

Por otra parte, se ha desarrollado un módulo Dashboard con Looker para tratar de recopilar mejor los datos de las visitas web y tener mayor trazabilidad de los objetivos de conversión de las diferentes campañas, permitiéndonos mejorar en la toma de decisiones en cuanto a la inversión publicitaria por canal.

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. Tanto es así que el 80% de nuestras ventas proceden de campañas en medios digitales.

También se ha potenciado la comunicación con nuestros clientes vía email marketing, siendo más frecuentes a la hora de comunicar avances de obra. 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.

En el informe de sostenibilidad se presenta un esquema detallado de nuestro mapa de sistema en el Área Inmobiliaria, que refleja la

estructura y funcionalidad de nuestra plataforma de gestión y el flujo de datos entre los clientes interesados que dejan su contacto y nuestros sistemas, así como las posibles interacciones con nuestra estructura comercial.

Gracias a esta interconexión, podemos optimizar la gestión de promociones, facilitar la comercialización, mejorar la experiencia del cliente y agilizar la toma de decisiones estratégicas basadas en datos en tiempo real.

El diseño del sistema garantiza la seguridad, trazabilidad y accesibilidad de la información, asegurando que cada componente funcione de manera coordinada dentro del entorno digital inmobiliario. La idea a medio plazo es poder desarrollar reglas de comunicación automatizadas en función de la necesidad del potencial cliente. Podremos mejorar las interacciones con los clientes que han firmado contratos durante el plazo de ejecución de obras hasta la entrega y posventa.

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 Gaia.
- ▶ Ofrecemos contenido didáctico sobre la construcción de las promociones e informativo sobre las medidas sostenibles que pueden implementar los clientes en sus hogares.



▶ **RESIDENCIAL IDALIA NATURE**
San Antonio de Benagéber

11. Actividad de I+D

Área Turística

Nuestro plan estratégico de marketing digital sigue avanzando con el objetivo de potenciar la venta directa a través de nuestras webs, fortaleciendo así nuestra posición en el mercado.

Durante el ejercicio 2024, hemos seguido optimizando nuestro ecosistema digital, integrando nuevas herramientas y mejorando la comunicación con nuestros clientes. Este enfoque ha impactado positivamente en nuestras tasas de captación, conversión, recomendación y retención de clientes.

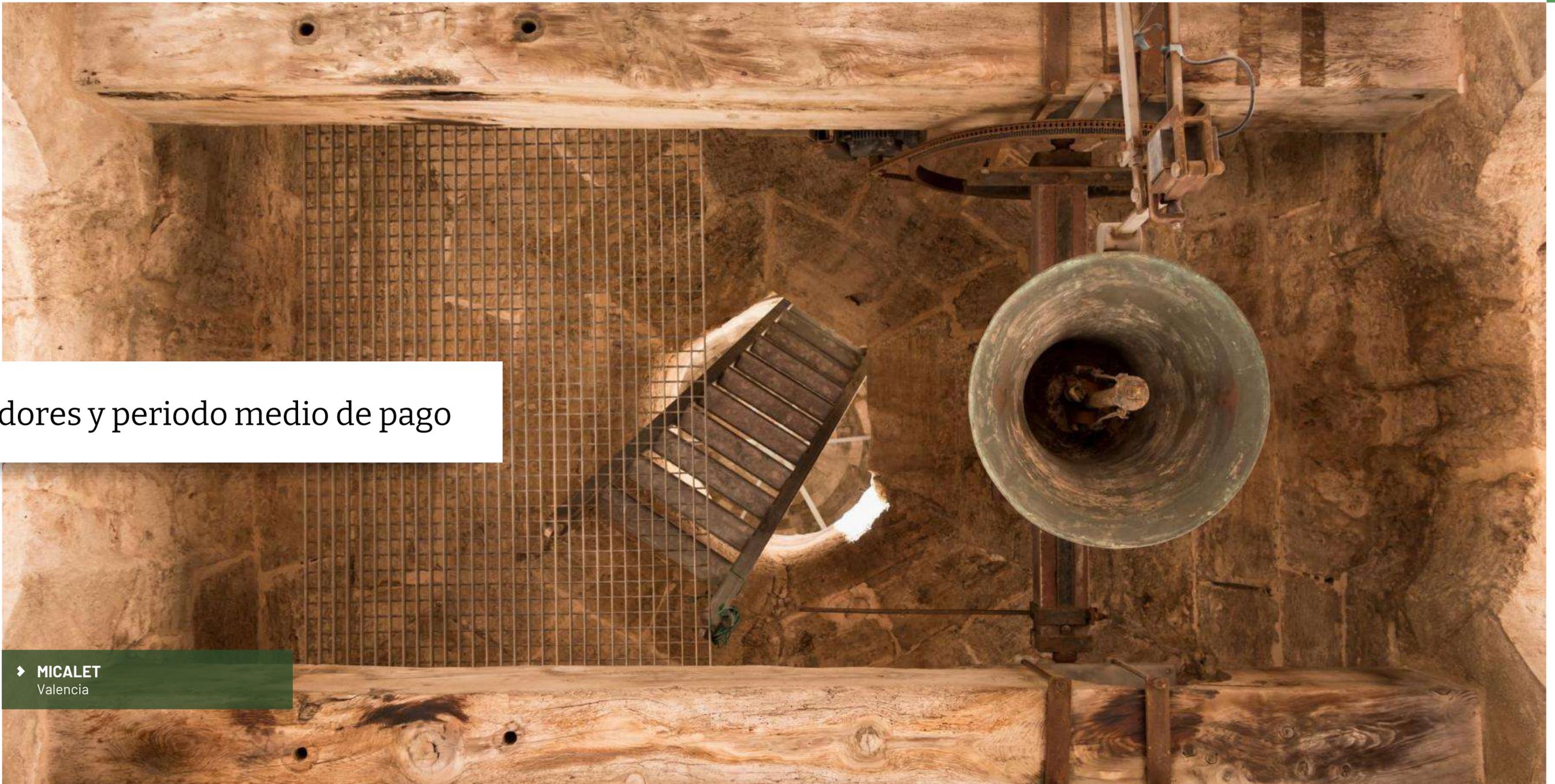
Nuevos hitos alcanzados en 2024

- ◆ Implementación de estrategias en metabuscadores como Tripadvisor, Kayak, Trivago, Google.
- ◆ Activación de Google Hotel Ads para mejorar la captación de tráfico cualificado y probabilidad de compra.
- ◆ Incorporación de tours 360º y nuevas sesiones fotográficas para potenciar la visibilidad online.
- ◆ Optimización de procesos CRM para una mejor segmentación y personalización.
- ◆ Integración con GDS (Global Distribution Systems) para ampliar la distribución en mercados clave.
- ◆ Mejoras en Revenue Management y estrategia de distribución, reduciendo la disparidad tarifaria y optimizando la rentabilidad.

Estos avances refuerzan nuestra apuesta por la digitalización y la innovación, consolidando un modelo de gestión eficiente y alineado con las nuevas tendencias y tecnologías propias del sector turístico.



12 | Proveedores y periodo medio de pago



► MICALET
Valencia

12. Proveedores y periodo medio de pago

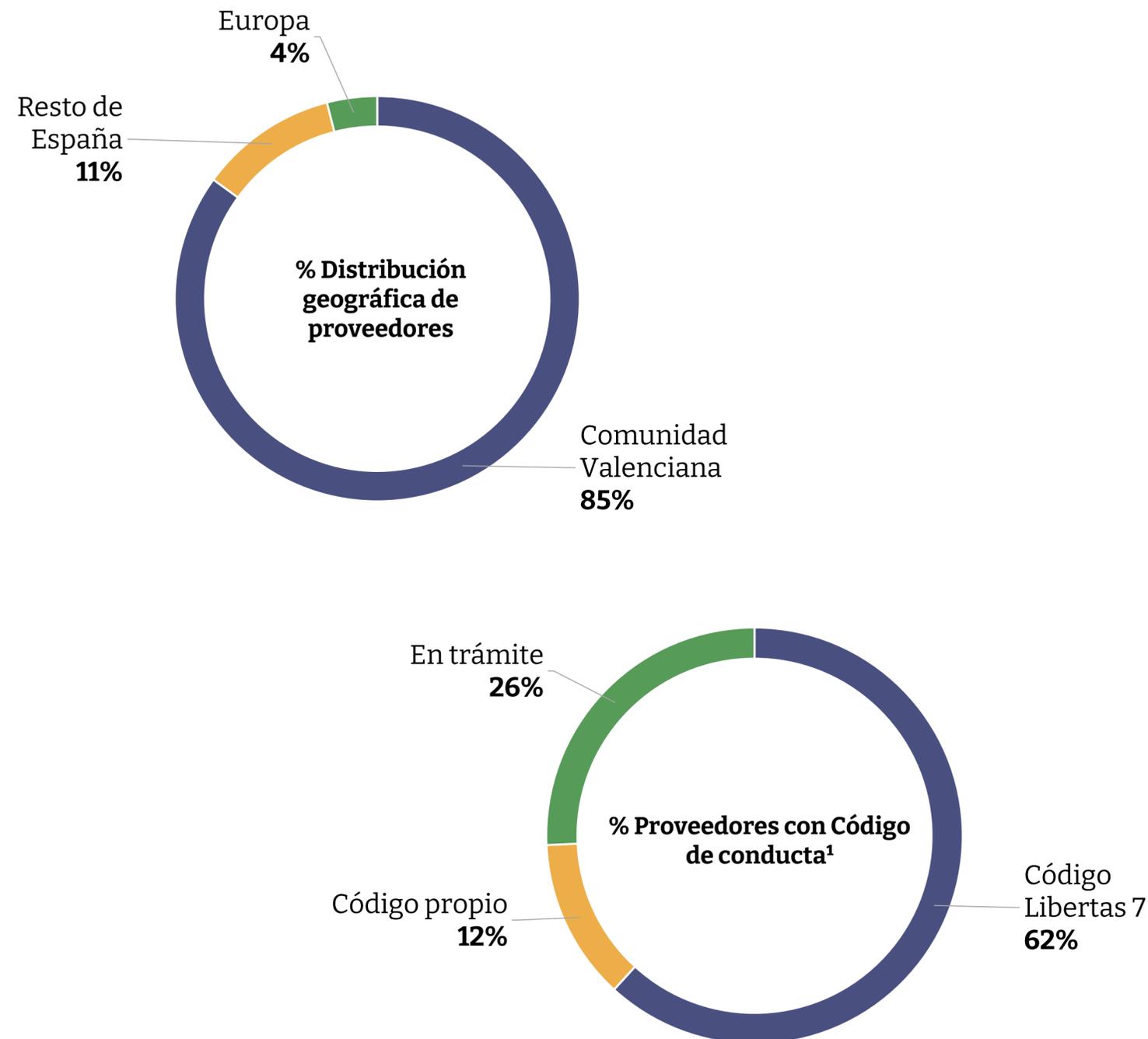
El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades del Grupo en el ejercicio 2024 ha sido de 40 días.

Cifras en días

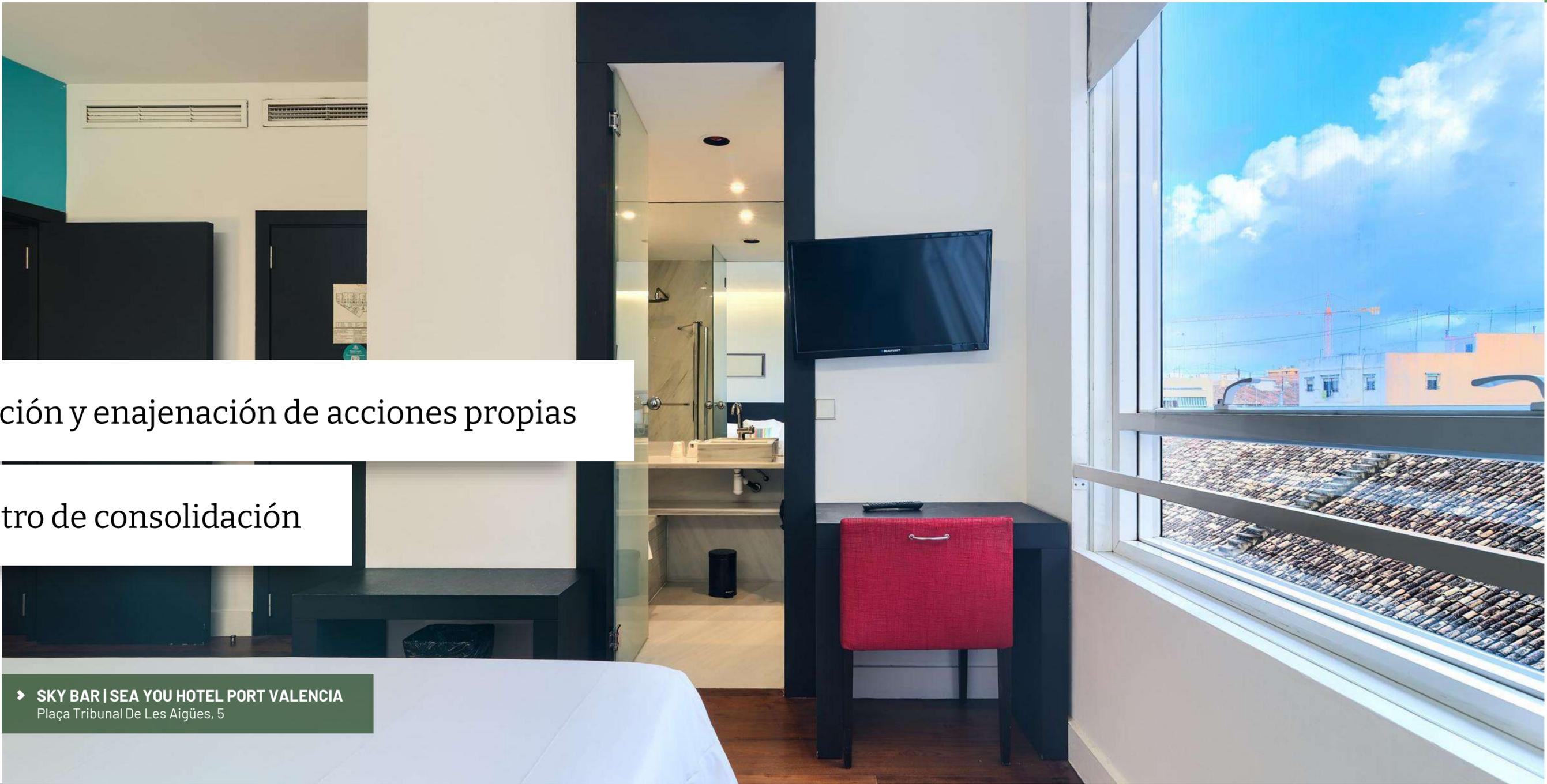
	31/12/2024	31/12/2023
Periodo medio de pago a proveedores	40	24
Ratio de operaciones pagadas	34	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	108	129

Cifras en euros

	31/12/2024	31/12/2023
Total pagos realizados	17.348	10.101
Total pagos pendientes	1.593	482



1. El porcentaje se calcula ponderando la facturación.



13 | Adquisición y enajenación de acciones propias

14 | Perímetro de consolidación

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

13. Adquisición y enajenación de acciones propias

En cuanto a la posición de autocartera de Libertas 7 el Grupo posee 751.506, acciones propias en su poder, un 13% menos que al cierre de 2023, y que representan un 3,43% del capital social. ■ ■ ■

En cuanto a la posición de autocartera de Libertas 7 el Grupo posee 751.506 acciones propias en su poder, un 13% menos que al cierre de 2023, y que representan un 3,43% del capital social.

El proveedor de liquidez, Banco Sabadell que se encarga de dar contrapartida a los inversores desde el 28 de julio de 2022 contaba con un saldo inicial de 100 mil euros y 95.000 acciones, que a 31 de diciembre de 2024 se saldan con 61 mil euros y 134.855 acciones.

Durante el ejercicio 2024 se entregaron 46.953 acciones con y una valoración de 71 mil euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado por la Junta General de accionistas celebrada el 30 de mayo de 2024 correspondiente al ejercicio 2023. En el ejercicio anterior, por el mismo concepto se liquidaron 51.175 acciones con una valoración de 43 mil euros.

Adicionalmente, la compañía procedió a la entrega de un dividendo a cuenta en la modalidad flexible de dar la oportunidad a los accionistas minoritarios de Libertas 7 de incrementar su participación. Se distribuyeron 16.260 acciones con un coste de 49 mil euros.

Detalle de los movimientos de autocartera durante 2024	Nº Acciones	Importe (miles de euros)
Saldo a 1/01/2024	785.316	4.500
Compras	132.808	222
Ventas	(166.618)	(592)
Saldo a 31/12/2024	751.506	4.130

14. Perímetro de consolidación

	Domicilio	Actividad	% Participación
Libertas Novo, S.L.	Valencia	Actividad inmobiliaria	100,00%
SMPD 2024, S.L.	Valencia	Actividad inmobiliaria	51,00%
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.U.	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%
Dibu, S.A.	Valencia	Tenencia de valores y explotación de bienes inmuebles	4,08%
Via Nature Juices and Beverages, S.L.	Murcia	Comercialización de zumos refrigerados	7,50%
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	Valencia	Tenencia de valores y explotación de fincas rústicas	3,97%
Moira Capital Desarrollo, FCRE, S.A.	Madrid	Gestión de inversión en Biorizon Biotech	10,00%
Buenavista Partners, S.L.	Madrid	Gestión capital privado	3,06%

15 | Libertas 7 en Bolsa



▶ LA MARINA DE VALENCIA
Valencia

15. Libertas 7 en Bolsa

Libertas 7 termina el año 2024 con un comportamiento bursátil muy satisfactorio registrando la tercera mayor revalorización de todo el Mercado Continuo (+79,4%), sólo por detrás de las compañías IAG (+103,8%) y Pharma Mar (94,3%), de considerable mayor capitalización que Libertas 7. En efecto, la compañía multiplicó por casi siete veces la apreciación obtenida en 2023 del 12,1% cerrando el ejercicio a un precio por acción de 1,83 euros, lo que supone una capitalización bursátil de 40,1 millones de euros. ■ ■ ■



Asimismo, en términos relativos este comportamiento de Libertas 7 se diferencia muy positivamente respecto a los registrados por los índices de referencia Ibex 35 (+14,8%) y el Ibex Small Cap (+2,6%).

Respecto al volumen de contratación medio diario, éste ha aumentado en un 6,1% en acciones y un 47,5% en euros, amplificado a partir de la incorporación del valor a la modalidad de contratación continua a finales de noviembre de 2024. Varios son los factores que explican esta evolución positiva desde el punto de vista de la gestión de la compañía y sus consecuencias. Además de la lectura positiva que el mercado realizó a los resultados comunicados en los diferentes trimestres, es importante destacar el avance significativo que la compañía ha obtenido en su relación con el mercado a partir de la política de impulso a las Relaciones con Inversores que anunció a principios de ejercicio y que ha sido ejecutada con una involucración muy directa del equipo directivo.

La mayor transparencia y revisión a la documentación compartida con el mercado durante 2023 ha supuesto en este ejercicio 2024 la elaboración de informes de gestión más completos y detallados, trasladados al mercado mediante diferentes iniciativas tanto de comunicación presencial como digital. Además, la compañía presentó su nuevo equity story durante el Foro MedCap de 2024 con una respuesta positiva por parte de los diferentes inversores institucionales con los que se mantuvieron reuniones personalizadas. Otro aspecto destacado ha sido la activación de la

base de accionistas minoristas para mejorar la comunicación regular y directa con ellos, ámbito que ofrece todavía mucho recorrido para desarrollar nuevas acciones de comunicación y acercamiento. Todo este cambio ha generado un mayor interés y seguimiento no sólo por parte de inversores, sino que empieza también a identificarse entre los analistas, aunque todavía la cobertura regular es limitada.

Como resultado de la mejora significativa en la liquidez del valor y de la mayor presencia y visibilidad de Libertas 7 en los mercados financieros, a finales del mes de noviembre BME procedió al cambio de modalidad de contratación de fixing a continua.

Desde el punto de vista de la retribución al accionista, se distribuyeron en el ejercicio un dividendo complementario del ejercicio 2023 por importe de 2 céntimos brutos por acción, de manera que el total devengado en 2023 ascendió a 4 céntimos por acción, +16%. En noviembre 2024 el consejo acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio de 2 céntimos brutos por acción en modalidad flexible, es decir a cobrar en acciones de la propia compañía a un cambio de 1,31 euros o en efectivo. La propuesta de dividendo complementario incluida en la formulación de las cuentas anuales completará el dividendo relativo al ejercicio 2024, con 2,5 céntimos a pagar también en modalidad flexible. Así la retribución del accionista respecto del ejercicio 2024 sumará 4,5 céntimos de euro, es decir un 14,3% más que el ejercicio anterior.

Cotización (euros)

	2024	2023
Inicio	1,02	0,91
Mínimo	1,02	0,85
Máximo	1,79	1,18
Cierre periodo	1,83	1,02
Media	1,31	0,98

Otros indicadores bursátiles

	2024	2023
Capitalización bursátil (euros)	40.102.620	22.352.280
Nº de acciones	21.914.000	21.914.000
Valor nominal de la acción (euros/acción)	0,5	0,5
Vol. contrat. acumulado (acciones)	647.740	689.022
Vol. contrat. medio diario (acciones)	4.152	3.915
Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)	895.168	685.429
Vol. contrat. efectivo medio diario (euros)	5.744	3.894

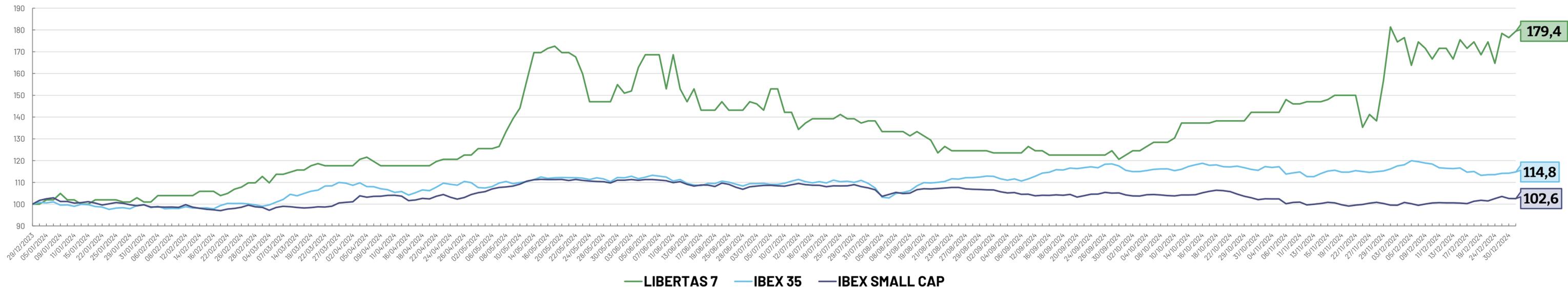
Libertas vs Índices

	2024 ¹	2023 ¹
Libertas 7	79,4%	12,1%
IBEX 35	14,8%	22,8%
IBEX Small Cap	2,6%	10,6%

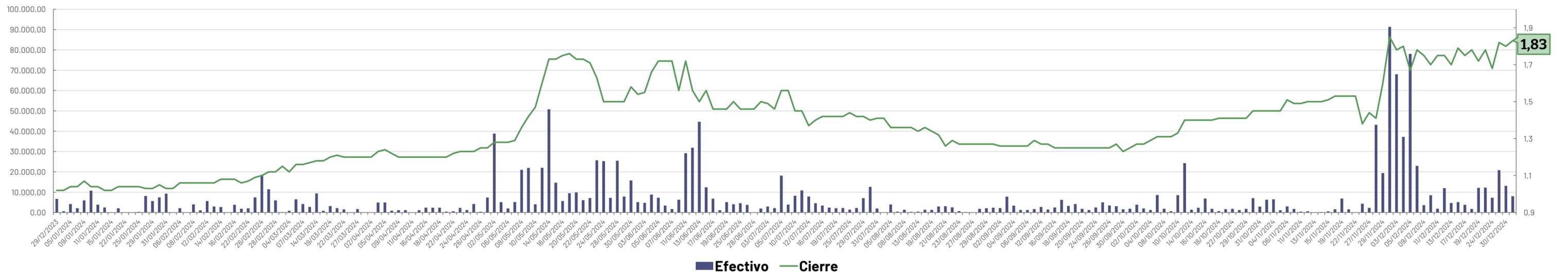
1. Porcentaje de variación de cotización cierre en el periodo desde 30-12-2022 hasta el 29-12-2023 y desde el 29-12-2023 al 31-12-2024.

15. Libertas 7 en Bolsa

Libertas 7 vs IBEX 35 e IBEX Small Cap
(29-12-2023 al 31-12-2024)



Libertas 7 (LIB): Evolución cotización y volumen efectivo (€), ene-dic 2024



15. Libertas 7 en Bolsa

Retribución al accionista ¹	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendo total distribuido (euros)	--	422.397	632.395	738.516	845.664
Dividendo a cuenta (euros)	--	422.397	421.449	422.763	422.901
Dividendo complementario (euros)	--	210.946	315.753	422.763	529.073
Dividendo bruto por acción (euros)	--	0,030	0,035	0,040	0,045
Cotización cierre Libertas 7 (euros)	1,40	1,56	0,91	1,02	1,83
Rentabilidad bruta del dividendo	0,00%	1,92%	3,85%	3,92%	2,46%

1. Criterio de devengo

Estructura Accionarial	31/12/2024
Fundacio de la Comunitat Valenciana Libertas 7	23,56%
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	26,78%
Doña Agnès Noguera Borel	7,45%
Don Alejandro Noguera Borel	7,05%
Don Pablo Noguera Borel	7,05%
Dibu, S.A.	5,78%
Resto	22,33%

16. Glosario

- ▶ **% ocupación:** porcentaje de apartamentos/ habitaciones ocupadas 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.
- ▶ **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.
- ▶ **Cartera permanente:** cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas en las que se tiene vocación de permanencia.
- ▶ **Cartera de venta en unidades y euros:** total de activos con reserva o contrato de compraventa.
- ▶ **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).
- ▶ **Dividendo flexible o "scrip dividend":** es una modalidad de retribución a los accionistas en la que se les ofrece la opción de recibir el pago en efectivo o en acciones de la empresa.
- ▶ **EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and Amortization):** el 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.
- ▶ **EBITDA Ajustado:** ofrece una medida más precisa del rendimiento operativo de la empresa. Los resultados netos derivados de las operaciones de compraventa de instrumentos financieros que no pasan por cuenta de resultados por aplicación de la NIIF 9, es decir los valores adquiridos con más de 12 meses de antigüedad hasta el momento de la venta, y, por tanto, no forman parte del cálculo del EBITDA, deben ser ajustados para proporcionar una imagen más precisa de los resultados operativos de la empresa.
- ▶ **EBIT:** beneficio antes de intereses e impuestos. Se calcula restando los gastos operativos de la empresa de sus ingresos totales.
- ▶ **EBIT Ajustado:** es el EBITDA Ajustado menos las amortizaciones y menos deterioros y provisiones.
- ▶ **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.
- ▶ **GAV (Gross Asset Value):** valor de un desarrollo inmobiliario sin deducir ningún pasivo.
- ▶ **Ingresos recurrentes:** suma de ingresos totales de turismo + ingresos de locales y oficinas arrendados + ingresos de la cartera de inversiones.
- ▶ **LTV (Loan to Value):** ratio del pasivo respecto del valor inmobiliario.
- ▶ **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.
- ▶ **NAV (Net Asset Value):** valor de un desarrollo inmobiliario con deducción del pasivo.
- ▶ **NAV por acción:** valor de un desarrollo inmobiliario con deducción del pasivo referenciado al número de acciones.
- ▶ **Rentabilidad de la cartera:** rentabilidad obtenida por la cartera de inversiones en un periodo.
- ▶ **RevPar (Revenue per Available Room):** Ingresos totales por habitaciones / apartamentos o habitaciones totales es un indicador clave en la industria hotelera que mide el rendimiento financiero de un establecimiento basándose exclusivamente en los ingresos generados por las habitaciones. Combina la ocupación con el ingreso medio diario por habitación.
- ▶ **RevPar Ajustado:** se trata del RevPar calculado restando del denominador los apartamentos o habitaciones bloqueados por reformas o mantenimiento.
- ▶ **Suelo finalista:** Se refiere al suelo urbanizable y urbanizado, listo para pedir licencia.
- ▶ **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, construcción o escrituración.
- ▶ **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 en fase de diseño:** unidades mayores (viviendas + locales) desde la compra de solar hasta el inicio de la comercialización.
- ▶ **Unidades escrituradas:** unidades mayores (viviendas + locales) con escritura de compraventa realizada ante notario.
- ▶ **Unidades terminadas pendientes de entrega:** unidades mayores (viviendas + locales) con Certificado Fin de Obras pendientes de escrituración. Una vez finalizada la escrituración del grueso de la promoción son las unidades restantes pendientes de venta.

17. Contacto

www.libertas7.es

Calle Caballeros, 36

46001 Valencia. España

+34 963 913 058

inversores@libertas7.es



www.linkedin.com/company/libertas-7

18 | Anexos



► OFICINAS LIBERTAS 7
Valencia

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Detalle de la cuenta de resultados por áreas de negocio	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Corporativo		Total	
	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023
Operaciones continuadas	270	236	890	1.560	2.225	1.004	(592)	(493)	2.793	2.307
Ventas Promoción	45	7.296	--	--	--	--	--	--	45	7.296
Ingresos por Rentas Alquiler/Servicios	1.261	383	3.165	3.160	--	--	--	--	4.426	3.543
Ingresos de la Actividad Financiera	--	--	--	--	3.335	2.560	--	--	3.335	2.560
Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	--	--	--	--	215	3	--	--	215	3
Variaciones del valor razonable de inversiones inmobiliarias	595	129	422	1.219	--	--	--	--	1.017	1.348
Otros ingresos de explotación	15	37	58	53	14	1	--	--	87	91
Variación de existencias	6.040	(2.194)	--	--	--	--	--	--	6.040	(2.194)
Aprovisionamientos	(6.037)	(3.591)	--	--	--	--	--	--	(6.037)	(3.591)
Gastos de personal y otros	(787)	(1.208)	(2.100)	(2.005)	(720)	(697)	(788)	(657)	(4.395)	(4.567)
Excesos de provisiones	28	--	--	--	--	--	--	--	28	--
Amortización del inmovilizado	(21)	(23)	(287)	(273)	(4)	(4)	(2)	--	(314)	(300)
Deterioros y provisiones	10	(26)	--	(9)	1.019	269	--	--	1.029	234
Resultado de Explotación (EBIT)	1.149	803	1.258	2.145	3.859	2.132	(790)	(657)	5.476	4.423
Ingresos Financieros	--	--	--	--	53	78	--	--	53	78
Gastos financieros	(751)	(467)	(96)	(92)	(933)	(818)	--	--	(1.780)	(1.377)
Otros ingresos y gastos financieros	--	--	--	--	112	102	--	--	112	102
Resultado financiero	(751)	(467)	(96)	(92)	(768)	(638)	--	--	(1.615)	(1.197)
Resultado antes de impuestos	398	336	1.162	2.053	3.091	1.494	(790)	(657)	3.861	3.226
Impuesto sobre beneficios	(128)	(100)	(272)	(493)	(866)	(490)	198	164	(1.068)	(919)
Resultado neto total atribuido a la sociedad dominante	270	236	890	1.560	2.225	1.004	(592)	(493)	2.793	2.307

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Detalle del balance de situación por áreas de negocio	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Corporativo		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Activo										
Activos por segmentos	55.089	46.062	24.846	22.897	21.948	24.535	61	127	101.944	93.621
Fondo de Comercio	--	--	--	--	291	595	--	--	291	595
Participaciones en empresas asociadas	--	--	--	--	6.983	4.125	--	--	6.983	4.125
Activos disponibles para la venta	--	--	--	--	52.350	49.882	--	--	52.350	49.882
Total Activo	55.089	46.062	24.846	22.897	81.572	79.137	61	127	161.568	148.223
Pasivo										
Pasivos por segmentos	9.504	6.581	6.395	5.129	7.825	7.746	373	266	24.097	19.722
Deudas y pasivos financieros	18.190	13.534	2.154	1.395	20.214	18.025	--	--	40.558	32.954
Total Pasivo	27.694	20.115	8.549	6.524	28.039	25.771	373	266	64.655	52.676

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución anual de cifra neta de negocios por área de actividad

	2020	2021	2022	2023	2024
Importe neto de la cifra de negocios	3.798	16.816	11.513	13.399	7.806
Área Inmobiliaria	1.687	13.777	7.346	7.679	1.306
Área Turística	595	1.332	2.527	3.160	3.165
Área de Inversiones	1.516	1.707	1.640	2.560	3.335

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Estructura de la deuda financiera bruta	2020	2021	2022	2023	2024
Deuda financiera a largo plazo	28.382	27.347	21.489	28.678	30.054
Deuda financiera a corto plazo	17.866	14.620	17.396	5.680	12.628
Total deuda financiera bruta	46.248	41.967	38.885	34.358	42.682

Cifras expresadas en miles de euros

Calendario de vencimiento deuda	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Siguientes	
Principal	12.744	3.843	1.972	1.299	818	21.277	41.953
Intereses	408	342	267	169	105	267	1.558
Total	13.152	4.185	2.239	1.468	923	21.544	43.511

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Preventas a cierre de 2024	Stock pdte. de venta	Contrato	Reserva	Contratos + Reservas
Cresol (Valencia)	214	--	--	--
Paseo al Mar (Valencia)	--	7.736	--	7.737
Residencial Zaïda (Valencia)	1.472	5.258	--	5.259
Residencial Idalia (San antonio de Benegéber, Valencia)	4.589	6.590	--	6.590
Edificio Gaia (Valencia)	2.013	2.200	--	2.200
Terrazas el Puig (Puig, Valencia)	10.314	--	6.057	6.057
Residencial Pomelos (Denia)	12.582	--	4.229	4.229
Total (Viviendas y LC)	31.184	--	--	32.071

18. Anexos

Cronograma promoción inmobiliaria Libertas 7	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alberola	3	19	1	--	--	--	--	--	--	--
Cresol	--	46	3	--	--	1	--	--	--	--
Drassanes	--	--	24	--	--	--	--	--	--	--
Crisálida	--	--	--	33	--	--	--	--	--	--
Paseo	--	--	--	--	--	30	--	--	--	--
Zaïda	--	--	--	--	--	24	--	--	--	--
Gaia	--	--	--	--	--	--	18	--	--	--
Vesta	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18
Idalia	--	--	--	--	--	--	34	--	--	--
Pomelos	--	--	--	--	--	--	--	30	30	--
Terrazas del Puig	--	--	--	--	--	--	--	73	--	--
Horta Residencial	--	--	--	--	--	--	--	--	46	--
Torrente 1	--	--	--	--	--	--	--	--	50	--
Torrente 2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	50
Nueva 1	--	--	--	--	--	--	--	--	--	50
Total viviendas	3	65	28	33	--	55	52	103	126	118

18. Anexos

Evolución de promociones en curso y nuevos desarrollos inmobiliarios al cierre de 2024

	Cresol	Paseo al Mar	Zaïda	Gaia	Idalia Nature	Terrazas del Puig	Pomelos
Stock pendiente de venta (terminado + disponible)	1	--	5	8	13	45	45
Unidades en comercialización o construcción	--	30	19	10	21	28	15
Escrituradas	--	--	--	--	--	--	--
Otros	--	--	--	--	--	--	--
Total reportado	1	30	24	18	34	73	60

18. Anexos

Evolución anual indicadores Área Turística

	2020	2021	2022	2023	2024
Habitaciones totales	43.188	43.070	43.070	43.070	43.070
Habitaciones disponibles	43.188	43.070	43.070	43.070	37.354
Habitaciones vendidas	5.885	13.128	21.426	24.083	24.168
RevPar Ajustado (€)	12,1	30,4	56,8	71,2	81,4
% Ocupación media ajustada	13,6%	30,5%	49,7%	55,9%	64,7%
ADR Ajustado (€)	89,1	99,9	114,2	127,4	125,8

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Distribución sectorial del valor de la cartera Bolsa

	31/12/2024	31/12/2023	% Var.
Total cartera	42.300	40.317	4,92%
Lujo	10.346	9.594	7,84%
Bancos	3.915	3.892	0,59%
Seguros	5.946	6.143	(3,21%)
Construcción	374	252	48,41%
Medios	761	1.081	(29,60%)
Tecnología	1.146	438	161,64%
Ecología	752	832	(9,62%)
Alimentación	4.395	4.097	7,27%
Industria	8.066	7.430	8,56%
Pharma	2.714	2.745	(1,13%)
Consumo no cíclico	3.535	3.163	11,76%
Servicios	350	651	(46,24%)

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución ingresos recurrentes¹ vs importe cifra de negocios total	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos recurrentes	1.814	2.880	4.076	4.660	5.907
Importe cifra de negocios	3.798	16.816	11.513	13.399	7.806
% ingresos recurrentes /Importe cifra de negocios total	32,3%	14,6%	26,1%	25,8%	43,1%

¹Arrendamientos + Ingresos Turismo + Dividendos inversiones. Se han generado, dentro de los ingresos recurrentes de arrendamiento, un cobro de un impago por valor de 786 mil euros.

18. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Cálculo de Ingresos recurrentes	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos actividad turística	596	1.332	2.527	3.067	3.041
Arrendamientos de oficinas y locales	468	552	413	371	1.189
Dividendos actividad inversiones	821	1.017	1.217	1.222	1.677
Total Ingresos recurrentes	1.814	2.880	4.076	4.660	5.907

Cifras expresadas en miles de euros

Cálculo de Deuda Financiera Bruta y Deuda Financiera Neta	2020	2021	2022	2023	2024
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	26.315	25.493	19.887	27.274	27.930
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	17.866	14.620	17.396	5.680	12.628
Deuda financiera bruta total	44.181	40.113	37.283	32.954	40.558
Caja y equivalentes	10.095	7.515	5.761	3.903	3.551
Deuda financiera neta	34.086	32.598	31.522	29.051	37.007

Cifras expresadas en miles de euros

Cálculo de EBITDA Ajustado	2020	2021	2022	2023	2024
EBITDA	(2.737)	2.348	2.134	3.141	3.744
Resultado de compra venta de activos financieros con tenencia superior a doce meses	1.096	1.391	805	930	942
EBITDA Ajustado	(1.641)	3.739	2.939	4.071	4.686