

Enero-Marzo 2025 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■



# Nota legal



## La información

La información que contiene este informe de resultados ha sido preparada por Libertas 7 e incluye información financiera de Libertas 7, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al periodo comprendido entre enero y marzo de 2025, así como manifestaciones relativas a previsiones futuras.

La información y manifestaciones relativas a previsiones futuras sobre Libertas 7 no constituyen hechos históricos, estando basadas en numerosas asunciones 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 significativamente de aquellos expresados, implícitos o proyectados en la información y previsiones futuras.

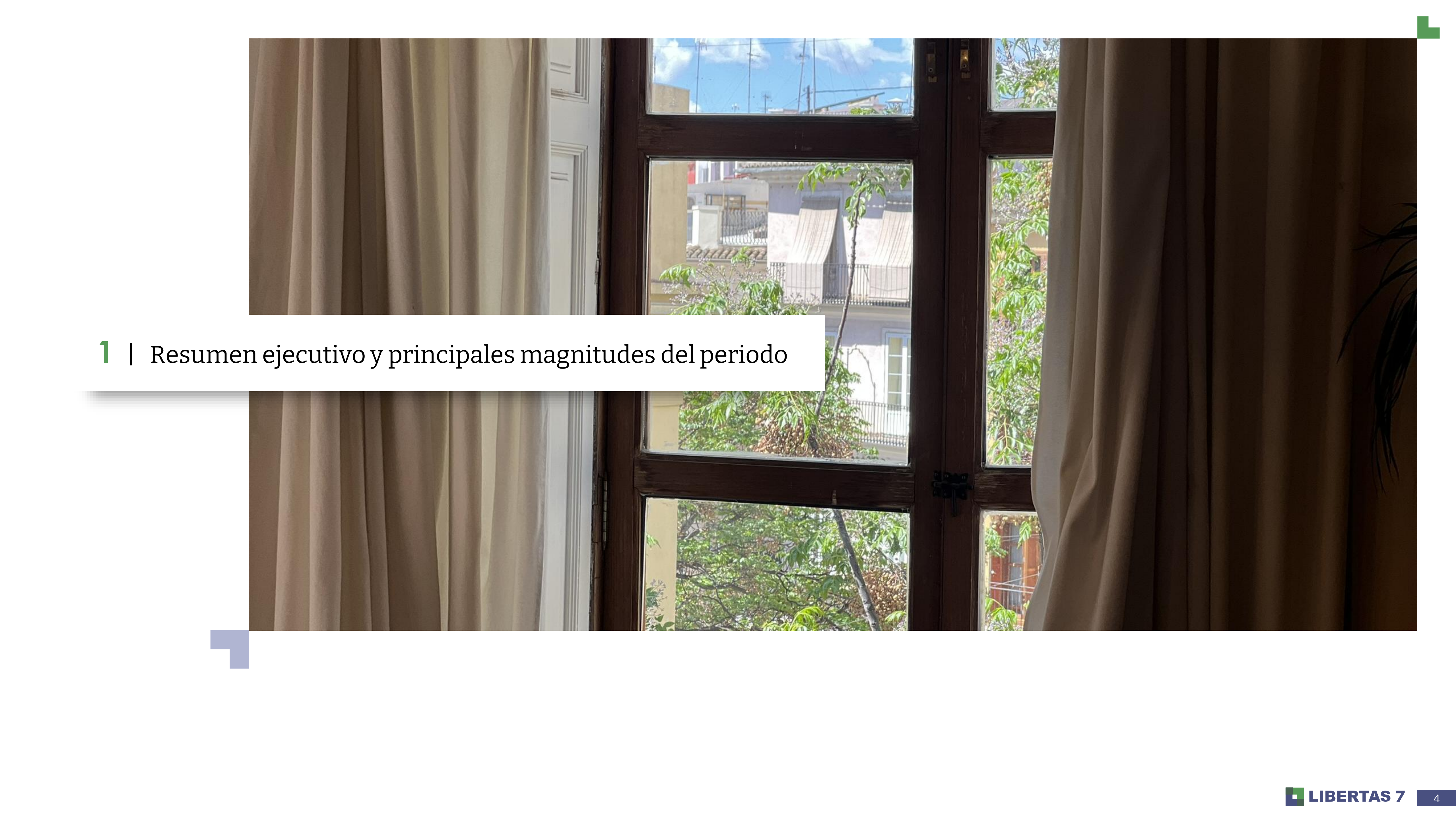
La información financiera referida, la información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección 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 la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y 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 Resultados Enero-Marzo 2025

1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo
2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2025
  - Área Inmobiliaria
  - Área Turística
  - Área de Inversiones
3. Resultados consolidados en Enero-Marzo 2025
  - Resultados económico-financieros
  - Gestión del Balance y financiación
  - Generación de Cash Flow e inversiones
4. Hechos relevantes del periodo
5. Libertas 7 en Bolsa
6. Glosario
7. Contacto



## 1 | Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

# 1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

## 1.1 Resumen ejecutivo



### Finalizada la obra del edificio Paseo al Mar

A fecha del informe han sido escrituradas el 27% de las viviendas



Los residenciales Terrazas del Puig y Pomelos obtienen una calificación energética provisional A



La facturación real + reservas del Área Turística alcanza los 2,3 millones de euros



135 viviendas reservadas por 35,9 millones de euros



El valor de la cartera del Área de Inversiones asciende a 64 millones de euros



Finalizadas las obras de rehabilitación energética de los edificios de Port Saplaya

Conseguimos mejora de C a A y B



La deuda financiera neta alcanza los 39,7 millones de euros

Un 23% sobre el total activo



El trimestre se cierra con una cifra de negocios de 1 millón de euros y un resultado neto de -0,4 millones de euros

Pendiente de la escrituración de las viviendas de Paseo al Mar

# 1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

## 1.2 Principales magnitudes del periodo



### Magnitudes financieras

Cifras expresadas en miles de euros

|                                      | Ene-Mar 2025 | Ene-Mar 2024 | % Var. |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 1.038        | 1.020        | 1,8%   |
| EBITDA                               | (144)        | 38           | c.S.   |
| Resultado de Explotación (EBIT)      | (83)         | 99           | c.S.   |
| Resultado Neto                       | (426)        | (230)        | 85,2%  |
| Deuda Financiera Neta                | 39.715       | 39.131       | 1,5%   |

Datos de Deuda Financiera Neta a 31-03-2025 y 31-12-2024

### Indicadores financieros

|                                                           | Ene-Mar 2025 | Ene-Mar 2024 | Var. p.p. |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| % Margen EBITDA                                           | (13,9%)      | 3,7%         | c.S.      |
| % Margen EBIT                                             | (8,0%)       | 9,7%         | c.S.      |
| Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM (var. puntos) | 8,8          | 8,4          | 0,5       |
| % Deuda financiera neta / Recursos Propios                | 40,7%        | 40,4%        | 0,0       |

Para calculo de ratio DFN/EBITDA Ajustado LTM se aplica la Deuda Financiera Neta a 31-03-2025 y 31-12-2024, y EBITDA Ajustado LTM para periodos abril 2024-marzo 2025 y enero 2024-diciembre 2025.

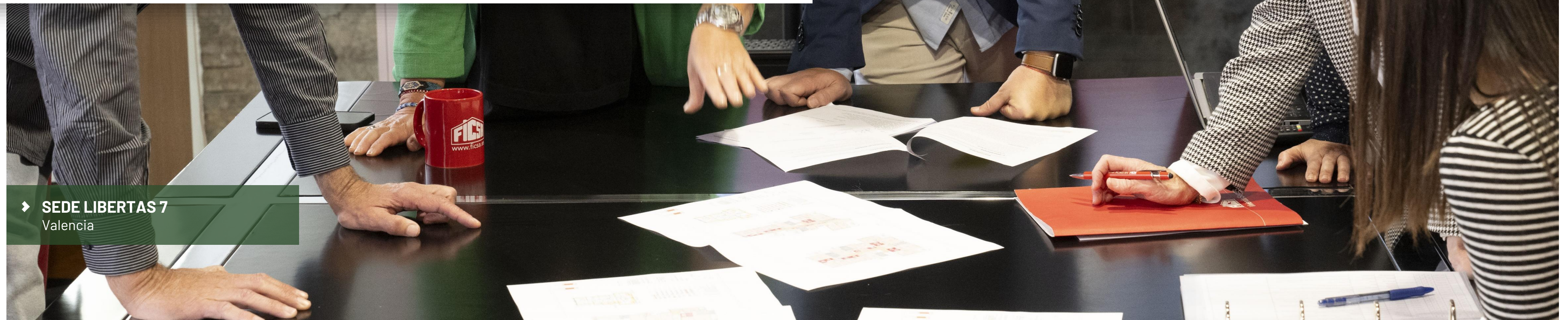
### Magnitudes Financieras Proforma

Cifras expresadas en miles de euros

|                     | Ene-Mar 2025 | Ene-Mar 2024 | % Var. |
|---------------------|--------------|--------------|--------|
| EBITDA Ajustado LTM | 4.496        | 3.261        | 37,9%  |



2 | Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2025



► SEDE LIBERTAS 7  
Valencia

## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2025 (I)

### 2.1 Área Inmobiliaria

■ Durante el primer trimestre de 2025 la actividad de FICSA, el Área Inmobiliaria de Libertas 7, se ha centrado en:

- Finalización de las obras de Paseo al Mar: Han concluido según el calendario previsto, cumpliendo así con el objetivo marcado. Aunque la construcción ha finalizado, la entrega a los clientes se está realizando de forma progresiva debido a la demora en ciertos trámites administrativos, consecuencia de los efectos de la DANA.
- A la fecha de publicación del presente informe, se ha formalizado la escrituración de un 27% del total de las viviendas. El impacto económico de dichas entregas se verá reflejado en la cuenta de resultados del informe semestral.
- Avances de proyectos y licencias: Los residenciales Terrazas del Puig y Pomelos se encuentran en la fase final de licitación de obras y en espera de la obtención de las licencias para iniciar la construcción. Ambos proyectos han obtenido de manera provisional un certificado de calificación energética letra A.
- Incorporación de nuevos proyectos en la fase de diseño: a lo largo del primer trimestre de 2025 se ha realizado el proyecto básico de Residencial Horta. En el mes de abril se ha solicitado la licencia de obras y se ha iniciado la comercialización. En cuanto al proyecto de Reviure en Torrent, se han producido avances en materia urbanística.

Durante el primer trimestre de 2025 se completaron 12 nuevas reservas por importe de 3.871 millones de euros en las distintas promociones en marcha. En conjunto contamos con 135 reservas por un valor de 35,9 millones de euros, de las cuales el 62% están ya formalizadas en contratos.

El ritmo de ventas se adecua al presupuesto previsto si bien los precios siguen mejorando progresivamente y, por ende, la rentabilidad futura de nuestras promociones.

Con las promociones y solares citados tenemos cubiertas las entregas a clientes previstas hasta 2028 y parte de 2029 y asegurados ingresos correspondientes a la entrega de dos promociones para el ejercicio 2025.



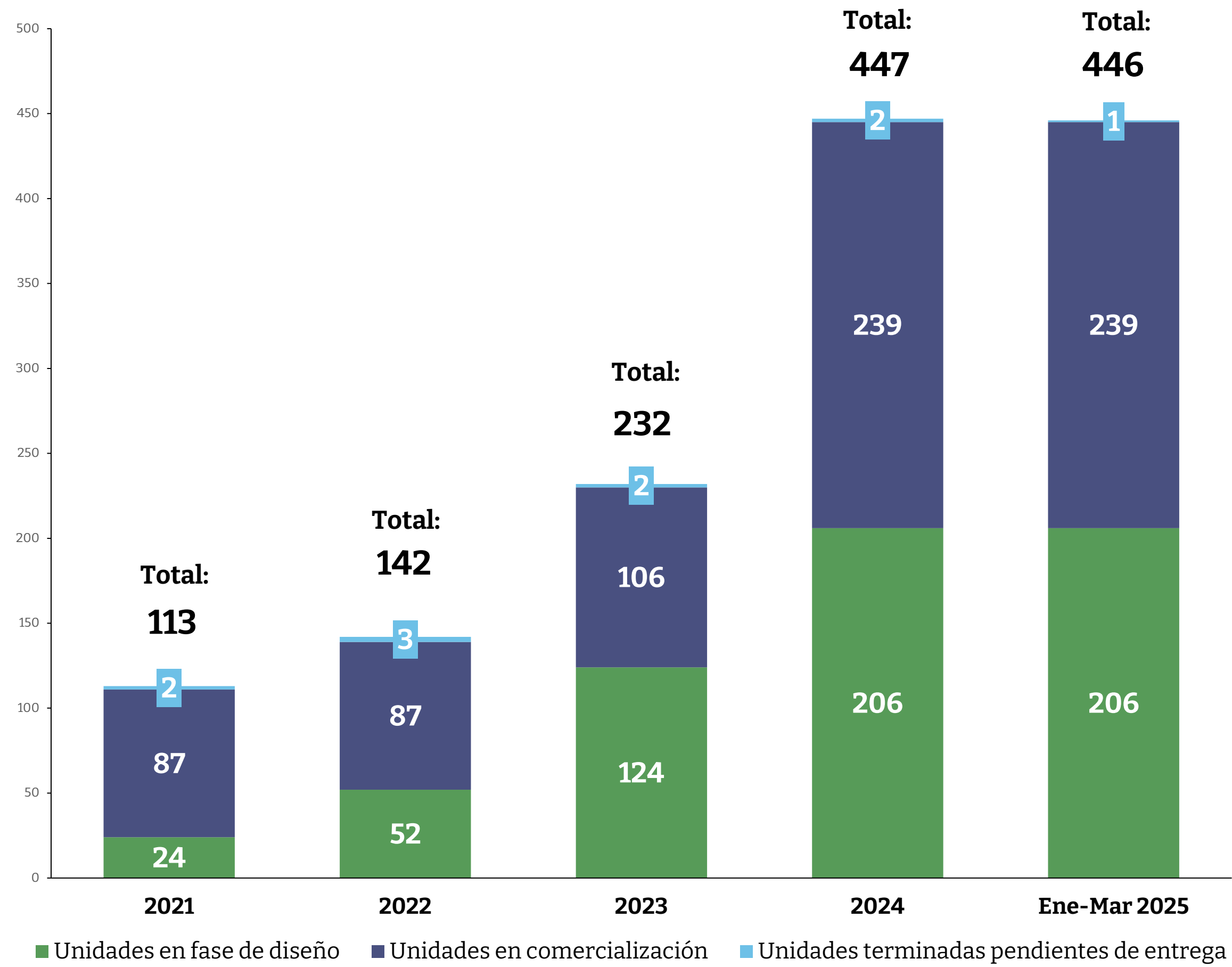
► Paseo al Mar  
Valencia



## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2025 (II)

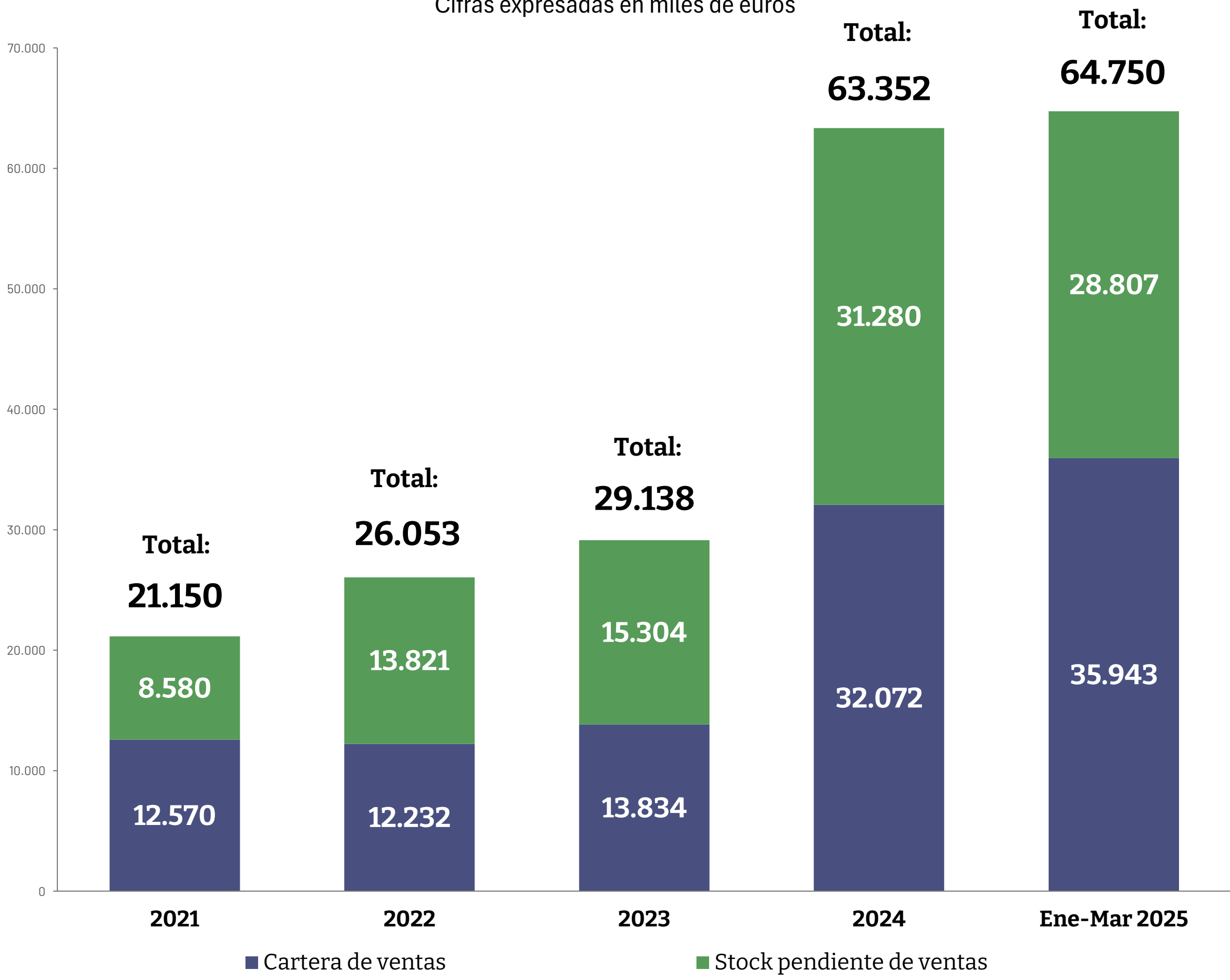
### 2.1 Área Inmobiliaria

Evolución de unidades activas 2021-1T2025



Evolución de cartera de ventas y reservas, stock pendiente de venta y total, 2021-1T2025

Cifras expresadas en miles de euros



## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2025 (III)

### 2.2 Área Turística

El importe neto de la cifra de negocios el Área Turística, Sea You Hotels, al cierre del primer trimestre de 2025 se sitúa en 432 mil euros lo que supone un decremento del 20,15% respecto del mismo periodo del ejercicio 2024.

Entre los factores explicativos que han influido directamente en la facturación del área turística. en línea con la evolución experimentada por el conjunto del sector hotelero valenciano, cabe destacar: la prolongación del efecto DANA durante los dos primeros meses del ejercicio, junto con un inicio de año marcado por condiciones meteorológicas adversas que han afectado a la demanda de nuestros dos establecimientos ubicados en la costa.

Asimismo, las fechas con mayor ocupación del periodo, en concreto las Fallas 2025 en las que la celebración de San José a mitad de semana ha provocado una reducción de la estancia media, así como el hecho de que las vacaciones de Semana Santa en 2025 sean en abril y no en marzo, condicionan la comparativa interanual.

Adicionalmente a estos factores externos, las obras de rehabilitación energética del edificio Trinquete – que permaneció cerrado hasta el 15 de marzo – redujeron un

14% la disponibilidad total en el periodo citado. Las calificaciones energéticas definitivas tras culminar las obras alcanzan: B en Mayor y Trinquete y A para Messana, siendo C las calificaciones previas a las obras en los tres edificios.

En cuanto a los principales indicadores del área, con un 14% menos de noches disponibles por la reforma de los edificios junto con el mal tiempo del citado periodo, consecuentemente la ocupación media y RevPar ajustados han bajado un 8% respecto al primer trimestre el ejercicio 2024. Sin embargo, los precios medios han crecido un 0,2%.

Las reservas para el resto del ejercicio, principalmente para la temporada media y alta, muestran un ligero crecimiento, de forma que el importe total de facturación real más reservas se sitúa a la fecha de publicación del presente informe en 2,3 millones de euros, similar al del ejercicio anterior al cierre de abril.

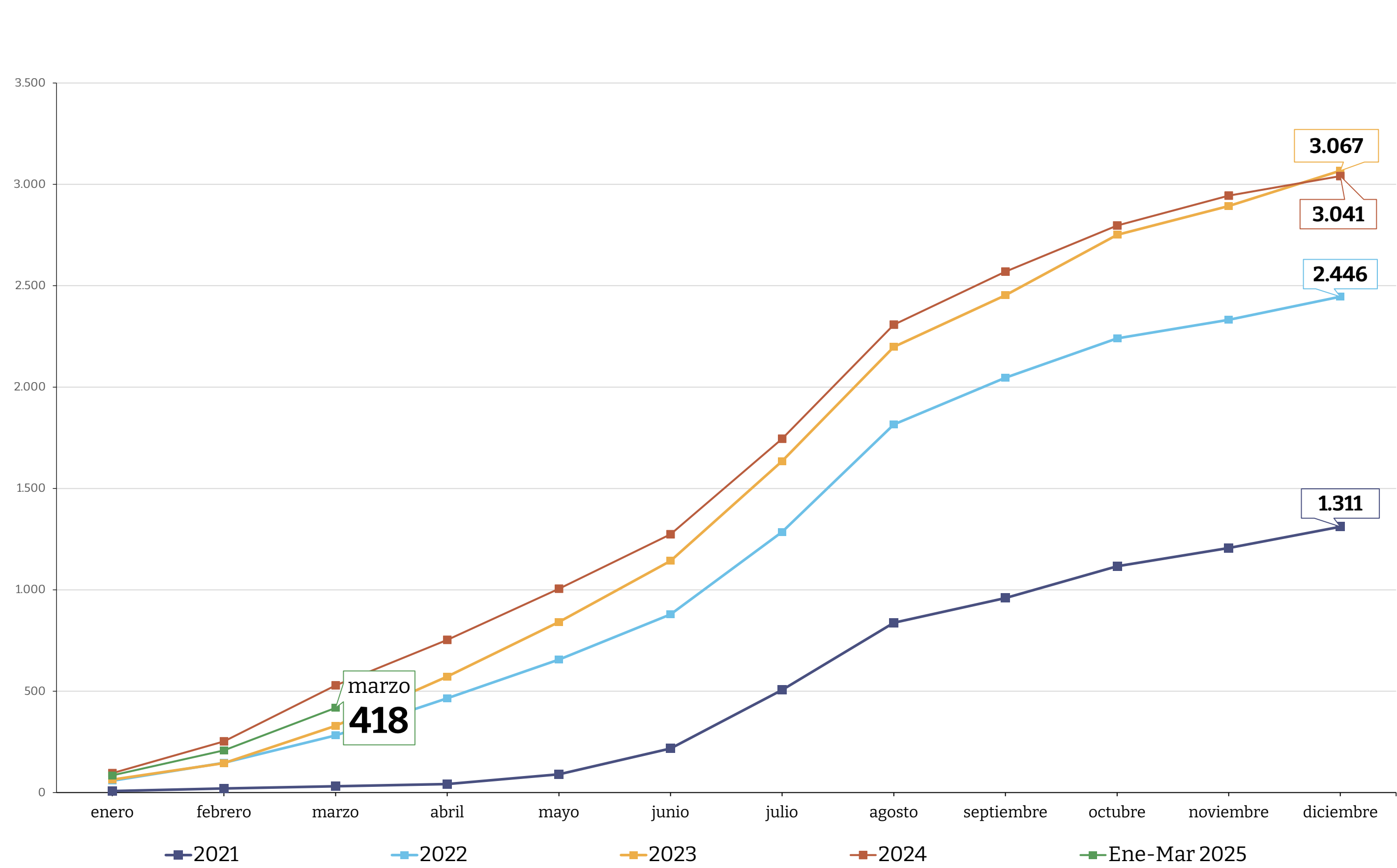


| Comparativa del periodo KPIs Área Turística¹ | Ene-Mar 2025 | Ene-Mar 2024 | % Var.  |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Habitaciones totales                         | 10.620       | 10.620       | n.s.    |
| Habitaciones disponibles                     | 9.160        | 10.620       | (13,7%) |
| Habitaciones vendidas                        | 4.228        | 5.356        | (21,1%) |
| RevPar Ajustado (€)                          | 45,6         | 49,7         | (8,3%)  |
| % Ocupación media ajustada                   | 46,2%        | 50,4%        | (8,4%)  |
| ADR (€)                                      | 98,8         | 98,6         | 0,2%    |

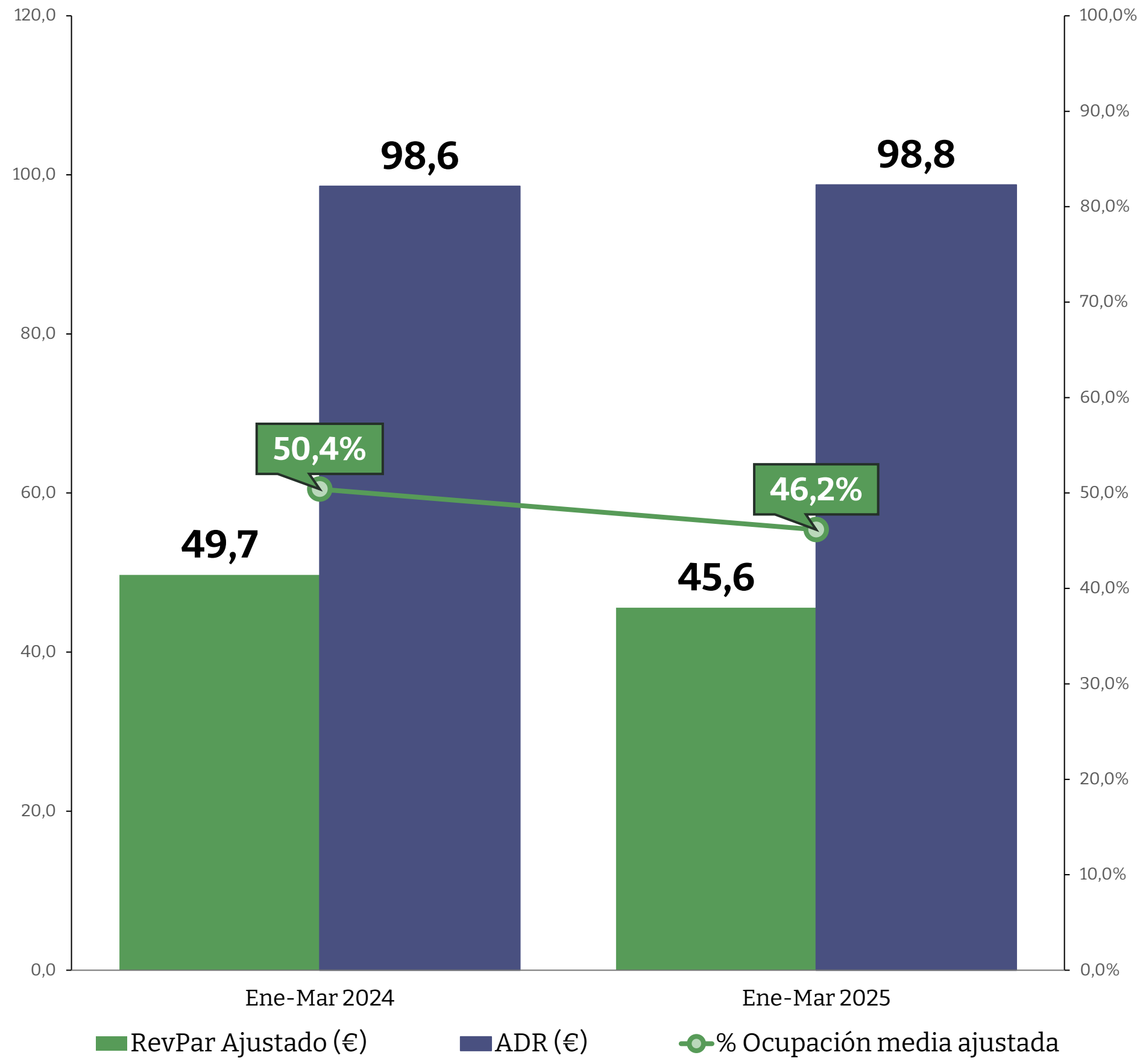
## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2025 (IV)

### 2.2 Área Turística

Evolucion mensual de ingresos acumulados por alojamiento Área Turística 2021-1T2025



Evolución interanual RevPAR (€), Ocupación (%) y ADR (€)\*



## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2025 (V)

### 2.3 Área de Inversiones

■ Al cierre del primer trimestre de 2025 el valor total de la cartera del Área de Inversiones asciende a 63,6 millones de euros, un 2,5% superior al cierre del 2024, pese a acumular un saldo inversor que ha resultado negativo en 0,9 millones de euros tras recoger plusvalías en varios valores de la cartera durante el trimestre.

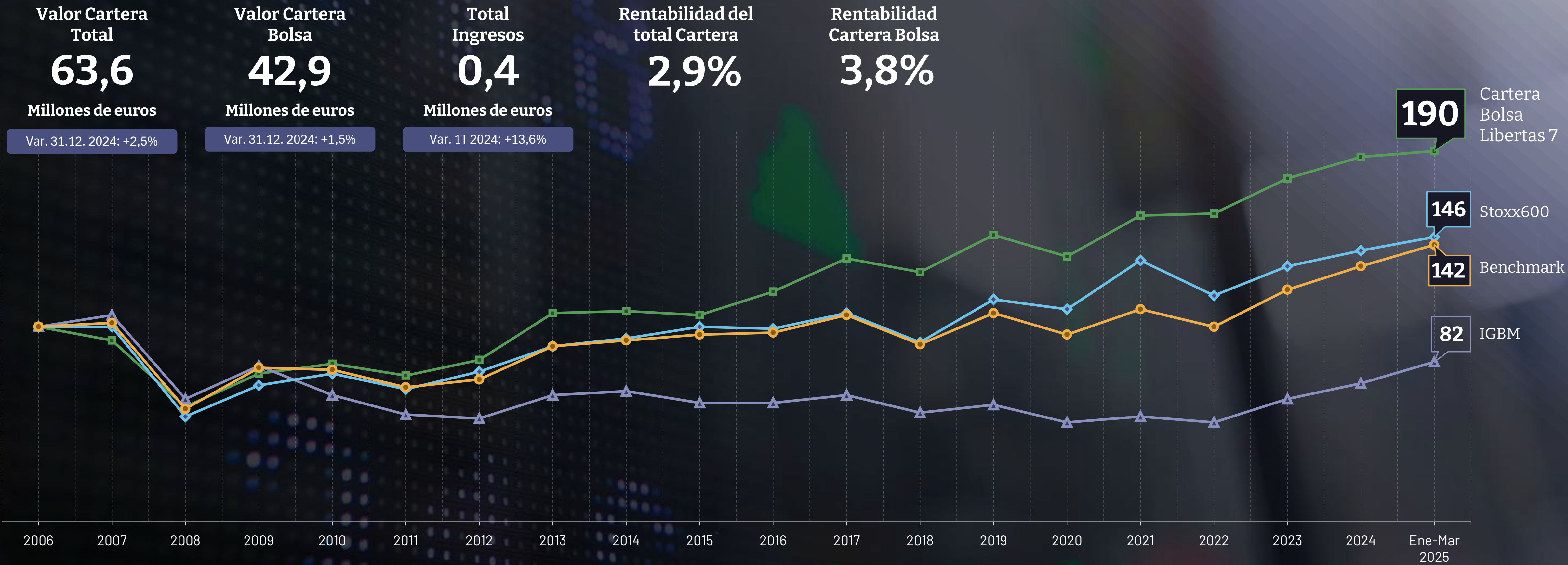
La rentabilidad de la cartera de bolsa en este primer trimestre ha cerrado en 3,8%. Se ha obtenido un significativo resultado de 0,5 millones de euros por la operativa de trading con posiciones tomadas en los dos últimos meses de 2024 cuyas cotizaciones han recuperado valor. Las plusvalías obtenidas por las ventas realizadas han supuesto una rentabilidad del 36%. A la fecha de redacción del presente informe la rentabilidad sigue siendo positiva (1,27%) pese a la alta volatilidad en el mercado.

En cuanto a la cartera de capital privado, las distintas participadas evolucionan positivamente durante el trimestre, con diversas desinversiones previstas durante 2025 que esperamos aporten beneficios en nuestra cuenta de resultados del ejercicio. Durante el primer trimestre del año hemos obtenido retornos de nuestras inversiones en la cartera de capital privado por valor de 0,2 millones de euros.



## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2025 (VI)

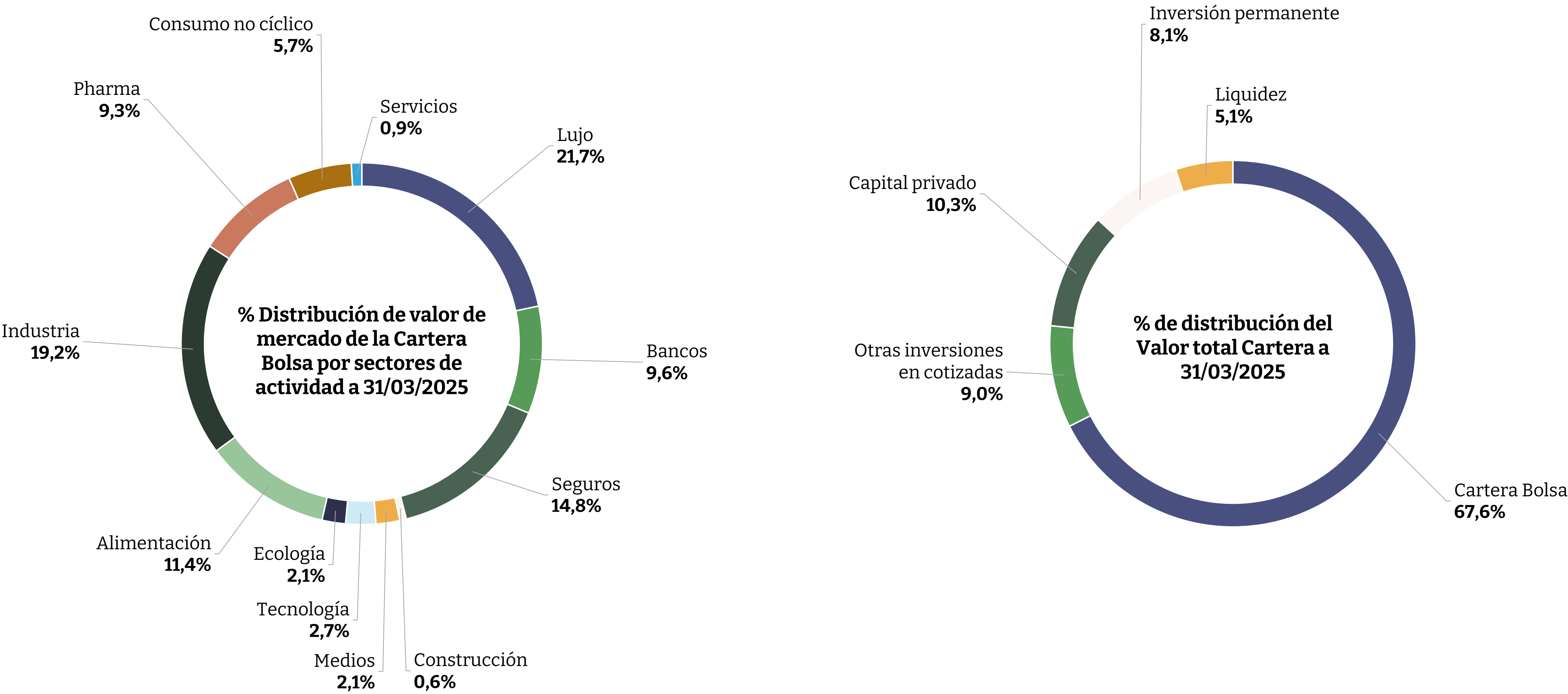
### 2.3 Área de Inversiones



#### Comportamiento Comparativo Cartera Bolsa Libertas 7 vs. Índices

## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2025 (VII)

### 2.3 Área de Inversiones



The background image shows a close-up of a dark wooden door with intricate carvings on the left side. To the right, a hallway with white walls and a stone pillar is visible, slightly out of focus.

### 3 | Resultados consolidados en Enero-Marzo 2025

► SEDE LIBERTAS 7  
Valencia

### 3. Resultados consolidados en Enero-Marzo 2025 (I)

#### 3.1 Resultados económico-financieros

Cerramos el primer trimestre de 2025 con una cifra de negocios de 1.038 mil euros, muy semejante a la del mismo periodo del ejercicio anterior. Las escrituraciones de la promoción Paseo al Mar aflu­raran su resultado en el segundo trimestre de este ejercicio.



El resultado de explotación arroja unas pérdidas contables de 82 mil euros, y el resultado neto de –426 mil euros. Los beneficios de la entrega de viviendas, de la temporada turística y de nuestras inversiones revertirán estos resultados en sucesivos trimestres, comenzando por el segundo de 2025.

| Cuenta de resultados consolidados                    | Cifras expresadas en miles de euros |              |                |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|----------------|
|                                                      | Ene-Mar 2025                        | Ene-Mar 2024 | % Var.         |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>          | <b>1.038</b>                        | <b>1.020</b> | <b>1,8%</b>    |
| Otros ingresos de explotación                        | 12                                  | 2            | n.s.           |
| Variación de existencias                             | 2.325                               | 774          | n.s.           |
| Aprovisionamientos                                   | (2.518)                             | (774)        | n.s.           |
| Gastos de personal                                   | (605)                               | (571)        | 6,0%           |
| Otros gastos de explotación                          | (396)                               | (413)        | --             |
| Amortización del inmovilizado                        | (78)                                | (79)         | (1,3%)         |
| Deterioros y provisiones                             | 139                                 | 140          | (0,7%)         |
| Otros ajustes por valoración                         | 139                                 | 140          | (0,7%)         |
| <b>Resultado de Explotación (EBIT)</b>               | <b>(83)</b>                         | <b>99</b>    | <b>c.s.</b>    |
| Ingresos Financieros                                 | 6                                   | 19           | (68,4%)        |
| Gastos financieros                                   | (395)                               | (425)        | (7,1%)         |
| Otros ingresos y gastos financieros                  | (88)                                | 13           | c.s.           |
| <b>Resultado financiero</b>                          | <b>(477)</b>                        | <b>(393)</b> | <b>21,4%</b>   |
| Resultado antes de impuestos                         | (560)                               | (294)        | 90,5%          |
| Impuesto sobre beneficios                            | 134                                 | 64           | 109,4%         |
| <b>Resultado neto</b>                                | <b>(426)</b>                        | <b>(230)</b> | <b>85,2%</b>   |
| <b>Resultado neto atribuido a sociedad dominante</b> | <b>(435)</b>                        | <b>(230)</b> | <b>89,1%</b>   |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                               | <b>438</b>                          | <b>628</b>   | <b>(30,2%)</b> |

| Evolución del periodo de Ingresos por área de actividad | Ene-Mar 2025 | Ene-Mar 2024 | % Var.      |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Importe de la cifra de negocios</b>                  | <b>1.038</b> | <b>1.020</b> | <b>1,8%</b> |
| Área Inmobiliaria                                       | 172          | 97           | 77,3%       |
| Área Turística                                          | 432          | 541          | (20,1%)     |
| Área de Inversiones                                     | 434          | 382          | 13,6%       |

### 3. Resultados consolidados en Enero-Marzo 2025 (II)

#### 3.2 Gestión del balance y financiación

El avance de las obras del Área Inmobiliaria aumenta el importe de las existencias un 11% comparado con el cierre de 2024.

Se incrementa igualmente el inmovilizado material, un 43%, al recoger los importes de las obras de los apartamentos de Port Saplaya.

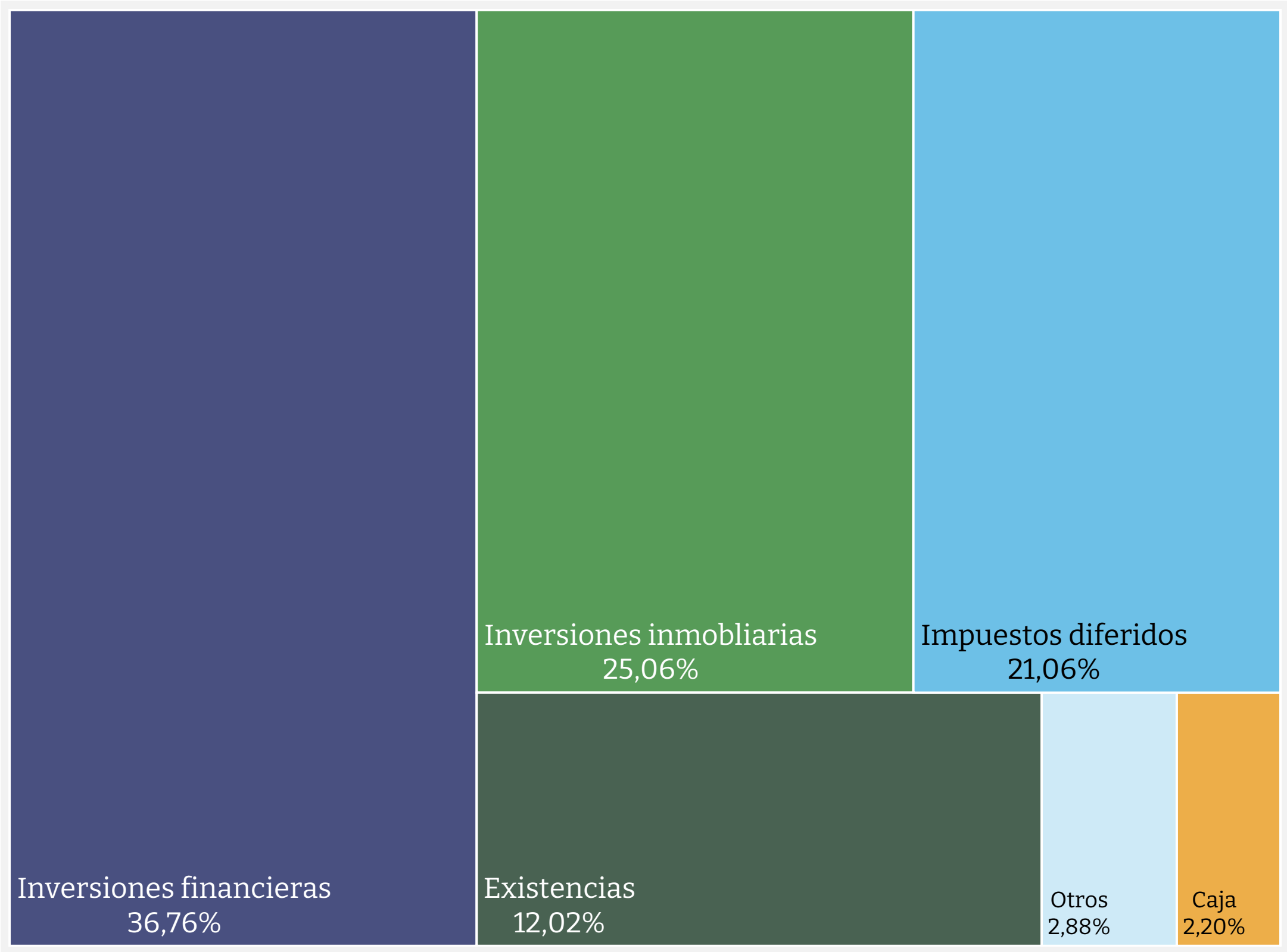
La deuda financiera neta del Grupo a final del trimestre asciende a 39 millones de euros, un 4% superior a la del cierre de 2024, al no haber procedido a la escrituración del edificio Paseo al Mar. No obstante, descontando la cartera de bolsa, totalmente liquida, el superávit de liquidez se situaría en 13 millones de euros. El endeudamiento sobre total activo se sitúa en el 23%.

| Cifras expresadas en miles de euros            |            |            |          |
|------------------------------------------------|------------|------------|----------|
| Balance de situación consolidado               | 31/03/2025 | 31/12/2024 | % Var.   |
| Activo no corriente                            | 86.443     | 86.205     | 0,28%    |
| Fondo de Comercio                              | 291        | 291        | n.s.     |
| Otro Inmovilizado intangible                   | 1.186      | 1.243      | (4,59%)  |
| Inmovilizado material                          | 920        | 642        | 43,30%   |
| Inversiones inmobiliarias                      | 41.068     | 41.063     | 0,01%    |
| Inversiones valoradas método de participación  | 6.983      | 6.983      | n.s.     |
| Inversiones financieras a largo plazo          | 1.481      | 1.481      | n.s.     |
| Activos por impuestos diferidos                | 34.514     | 34.502     | 0,03%    |
| Activo corriente                               | 77.411     | 75.363     | 2,72%    |
| Existencias                                    | 19.692     | 17.712     | 11,18%   |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar  | 2.316      | 2.919      | (20,66%) |
| Inversiones financieras a corto plazo          | 51.770     | 51.179     | 1,15%    |
| Otros activos corrientes                       | 23         | 2          | n.s.     |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 3.610      | 3.551      | 1,66%    |
| Total activo                                   | 163.854    | 161.568    | 1,41%    |
| Patrimonio neto total                          | 97.538     | 96.912     | 0,65%    |
| Pasivo no corriente                            | 44.505     | 45.012     | (1,13%)  |
| Provisiones a largo plazo                      | 27         | 27         | n.s.     |
| Periodificaciones a largo plazo                | 805        | 0          | --       |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo  | 27.745     | 27.930     | (0,66%)  |
| Otros pasivos financieros a largo plazo        | 1.278      | 2.124      | (39,83%) |
| Pasivos por impuesto diferido                  | 14.650     | 14.931     | (1,88%)  |
| Pasivo corriente                               | 21.811     | 19.644     | 11,03%   |
| Provisiones a corto plazo                      | 30         | 43         | (30,23%) |
| Periodificaciones a corto plazo                | 170        | 0          | --       |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo  | 14.302     | 12.628     | 13,26%   |
| Otros pasivos financieros a corto plazo        | 686        | 432        | 58,80%   |
| Acreedores comerciales                         | 6.623      | 6.541      | 1,25%    |
| Total pasivo                                   | 163.854    | 161.568    | 1,41%    |

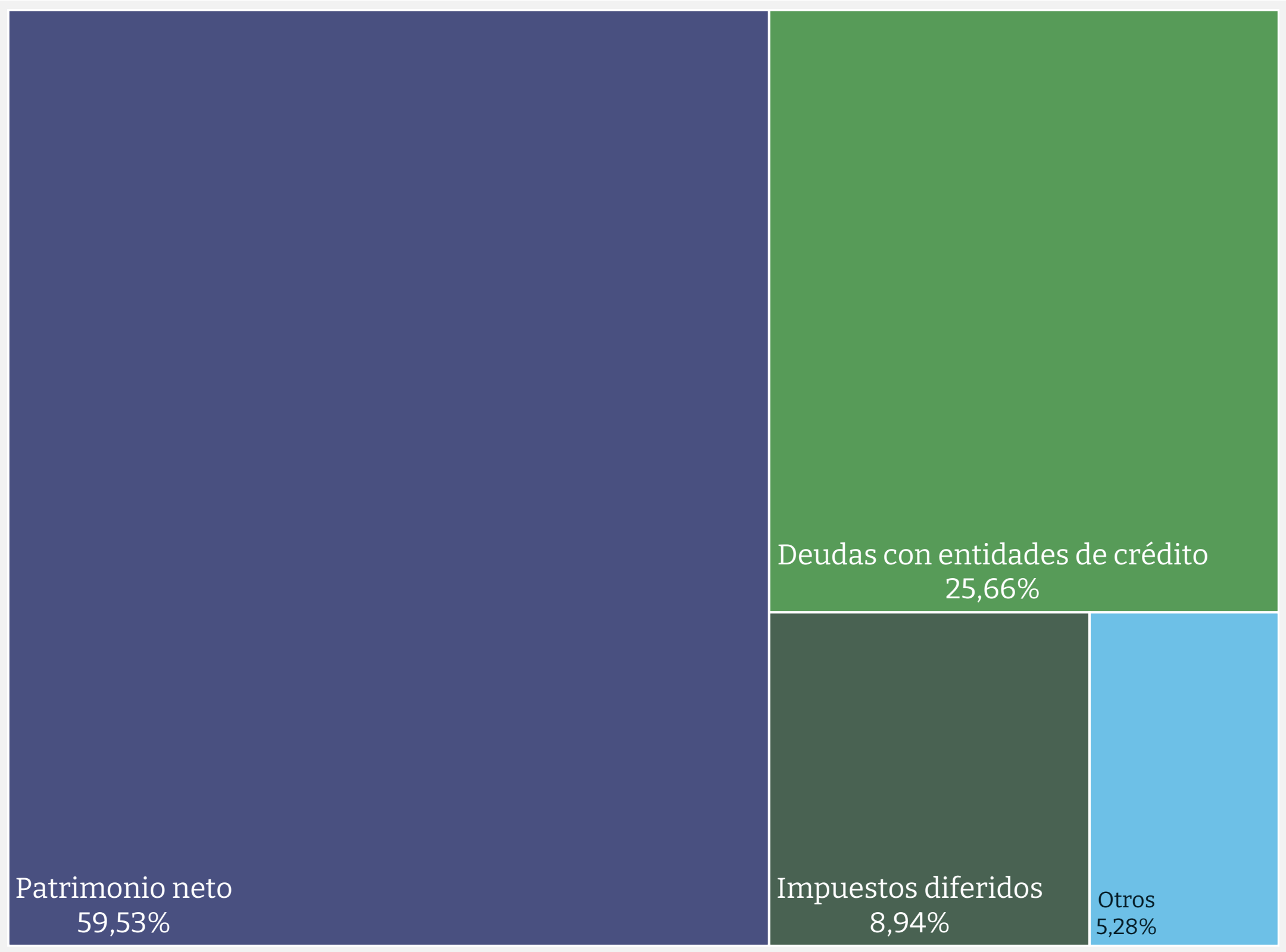
### 3. Resultados consolidados en Enero-Marzo 2025 (III)

#### 3.2 Gestión del balance y financiación

Activo 31.03.2025



Pasivo 31.03.2025

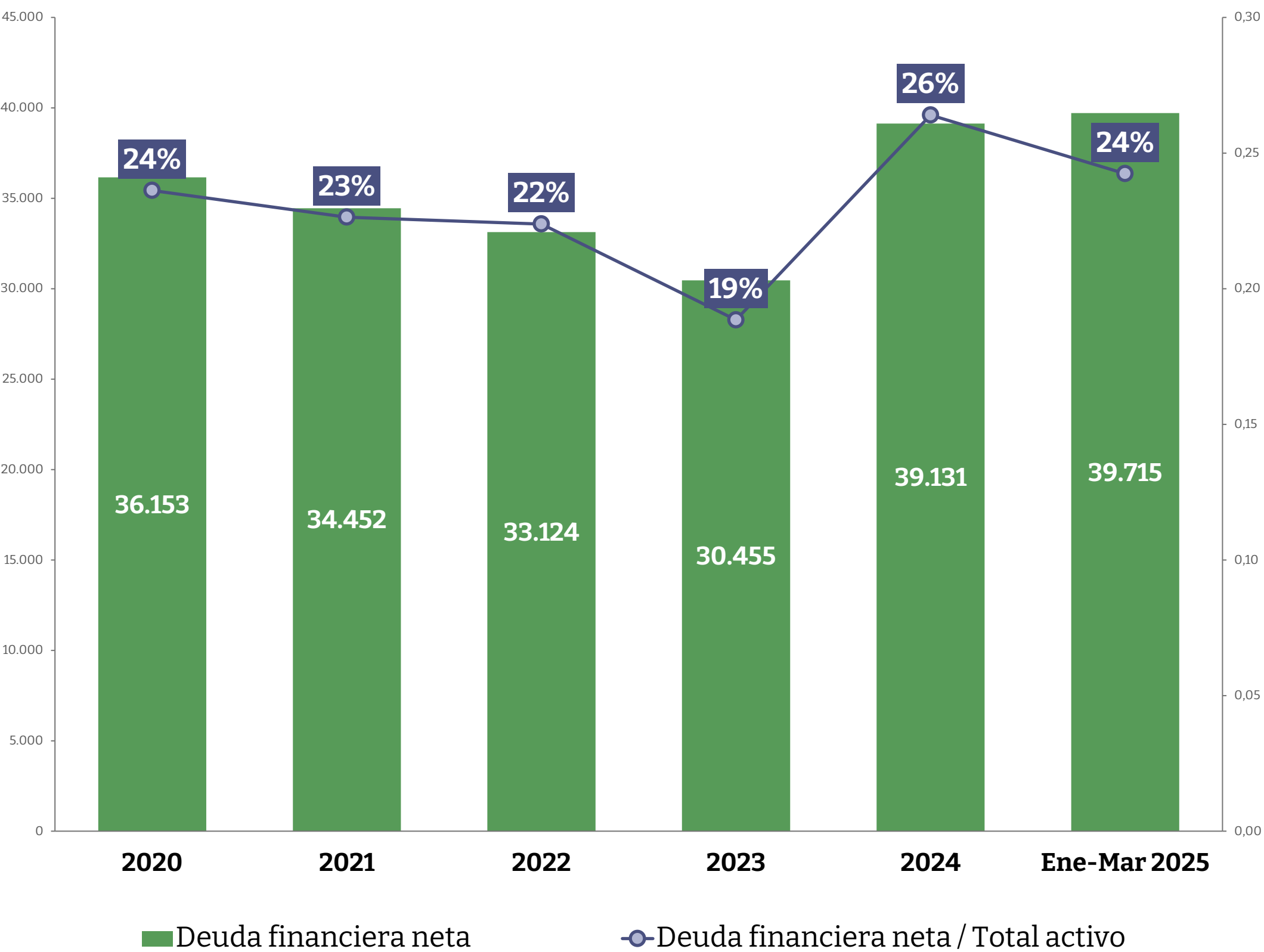


### 3. Resultados consolidados en Enero-Marzo 2025 (III)

#### 3.2 Gestión del balance y financiación

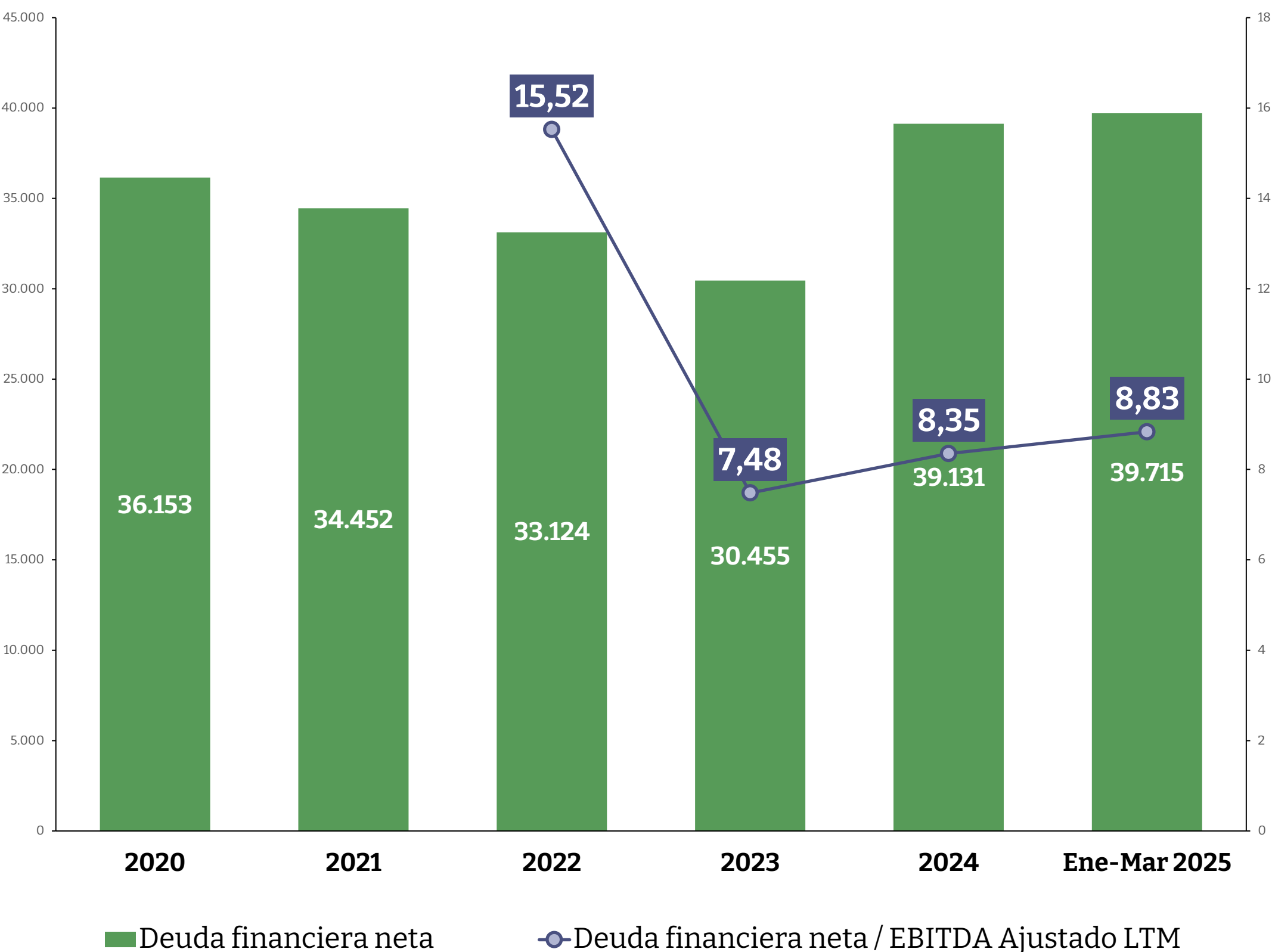
Evolución DFN y DFN/Activo 2020-31.03.25

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución DFN y DFN/EBITDA Ajustado 2020-31.03.25

Cifras expresadas en miles de euros





## 4 | Hechos relevantes del periodo

► SEDE LIBERTAS 7  
Valencia

4. Hechos relevantes del periodo

Próximos hitos relevantes:

Mayo 2025

28 Foro Medcap  
Presentación nuevo Equity Story



29 Junta General de Accionistas



Febrero 2025

14 Certificado final de obra edificio Paseo al Mar



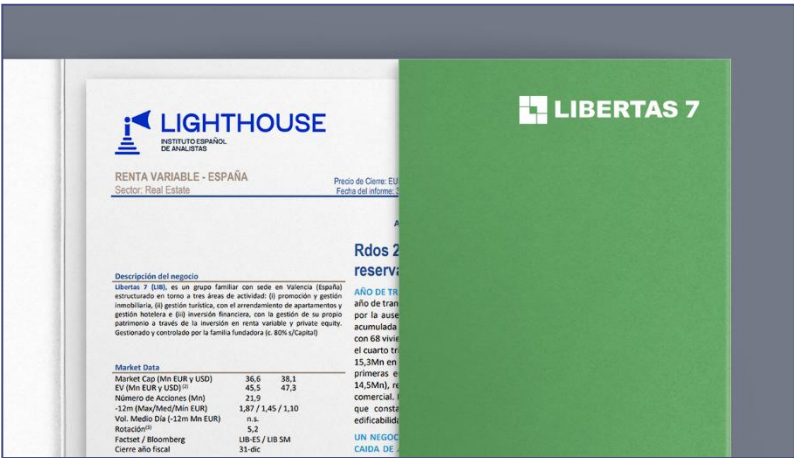
28



- Publicación Informe Integrado 2024
- Publicación Informe Sostenibilidad 2024
- Publicación Informe Anual de Gobierno Corporativo 2024
- Publicación Informe Remuneración de Consejeros 2024

Marzo 2025

3 Informe Lighthouse Resultados 2024



6 Webcast presentación resultados 2024



14

Fin obras rehabilitación energética Port Saplaya



## 5 | Libertas 7 en Bolsa

► MUSEO L'IBER  
Valencia



## 5. Libertas 7 en Bolsa (I)

La acción de Libertas 7 registró una caída en su cotización durante el primer trimestre de 2025 del 11,5% tras el rally de 2024 en el que acumuló una revalorización del 79,4%, la tercera mayor del Mercado Continuo.

| Cotización (euros) | Ene-Mar 2025 | 2024 |
|--------------------|--------------|------|
| Inicio             | 1,83         | 1,02 |
| Mínimo             | 1,58         | 1,02 |
| Máximo             | 1,95         | 1,79 |
| Cierre periodo     | 1,62         | 1,83 |
| Media              | 1,71         | 1,31 |

| Otros indicadores bursátiles                | Ene-Mar 2025 | 2024       |
|---------------------------------------------|--------------|------------|
| Capitalización bursátil (euros)             | 35.500.680   | 40.102.620 |
| Nº de acciones                              | 21.914.000   | 21.914.000 |
| Valor nominal de la acción (euros/acción)   | 0,50         | 0,50       |
| Vol. contrat. acumulado (acciones)          | 438.228      | 647.740    |
| Vol. contrat. medio diario (acciones)       | 7.556        | 4.152      |
| Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)    | 746.365      | 895.168    |
| Vol. contrat. efectivo medio diario (euros) | 12.786       | 5.744      |

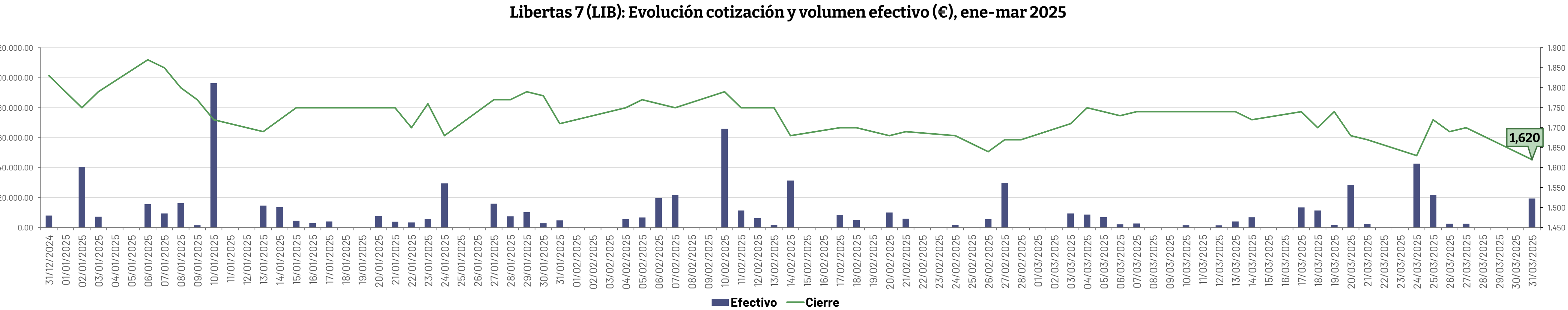
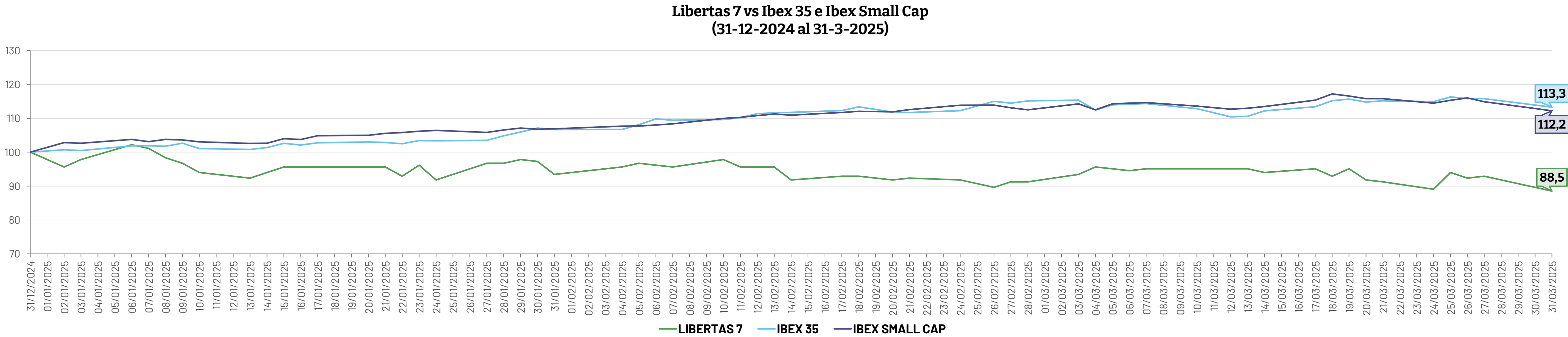
| Libertas vs Índices | Ene-Mar 2025 <sup>1</sup> | 2024 <sup>1</sup> |
|---------------------|---------------------------|-------------------|
| Libertas 7          | (11,5%)                   | 79,4%             |
| Ibex 35             | 13,3%                     | 14,8%             |
| Ibex Small Cap      | 12,2%                     | 2,6%              |

| Estructura Accionarial                         | 31/03/2025 |
|------------------------------------------------|------------|
| Dibu, S.A.                                     | 5,78%      |
| Fundacio de la Comunitat Valenciana Libertas 7 | 23,56%     |
| Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.       | 26,78%     |
| Doña Agnès Noguera Borel                       | 7,45%      |
| Don Alejandro Noguera Borel                    | 7,05%      |
| Don Pablo Noguera Borel                        | 7,05%      |
| Resto                                          | 22,33%     |

Esta evolución contrasta con la apreciación de los índices de referencia Ibex 35 e Ibex Small Cap del 13,3% y 12,2% respectivamente en los tres primeros meses del presente ejercicio. No obstante, la liquidez del valor sigue mostrando estadísticas satisfactorias con un volumen medio diario de efectivo de 12.786 euros, un 122,6 superior a la media del conjunto de 2024, mientras que en títulos dicho volumen asciende a 7.556 acciones, con un crecimiento del 82% sobre la negociación media diaria de 2024. La Compañía cierra el mes de marzo de 2025 con una capitalización bursátil de 35,5 millones de euros.

1. Porcentaje de variación de cotización cierre en el periodo desde 31-12-2024 hasta el 31-03-2025 y desde el 29-12-2023 hasta el 31-12-2024.

5. Libertas 7 en Bolsa (II)



6 | Glosario

7 | Contacto

► SEDE LIBERTAS 7  
Valencia



## 6. Glosario

- **% ocupación:** porcentaje de apartamentos/habitaciones ocupados sobre el total de apartamentos/ habitaciones disponibles en el hotel o establecimiento turístico.
- **ADR (Average daily rate):** 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 de venta en unidades y euros:** total de activos con reserva o contrato de compraventa.
- **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.
- **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).
- **EBIT (Earnings Before Interests and Tax):** beneficio antes de intereses e impuestos. Se calcula restando los gastos operativos de la empresa de sus ingresos totales.
- **EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and Amortization):** beneficio de la empresa antes de restar los intereses a pagar por la deuda contraída, los impuestos propios del negocio, las depreciaciones por deterioro de este, y la amortización de las inversiones realizadas.
- **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.
- **GAV (Gross Asset Value):** valor bruto de un desarrollo inmobiliario sin deducir ningún pasivo.
- **GDV (Gross Development Value):** valor proyectado de un desarrollo inmobiliario hasta entrega.
- **Ingresos recurrentes:** turística + ingresos de locales y oficinas arrendados + ingresos de la cartera de inversiones.
- **LTM (Last Twelve Months):** indicador financiero utilizado para evaluar el rendimiento de una empresa en los últimos doce meses. Este indicador es útil porque proporciona una perspectiva más reciente y ajustada de la situación financiera de la empresa.
- **LTV (Loan to Value):** ratio del pasivo financiero 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 neto de un desarrollo inmobiliario con deducción del pasivo financiero.
- **NAV por acción:** valor neto de un desarrollo inmobiliario o inmueble para arrendamiento con deducción del pasivo financiero referenciado al número de acciones.
- **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.
- **Stock pendiente de venta:** total de activos libres y en proceso de venta, desde la fase de comercialización.
- **Unidades activas:** total de unidades en cualquiera de las fases de diseño, comercialización, comercialización o escrituración.
- **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.

# 7. Contacto

**www.libertas7.es**

Calle Caballeros, 36

46001 Valencia. España

+34 963 913 058

inversores@libertas7.es

 [www.linkedin.com/company/libertas-7](https://www.linkedin.com/company/libertas-7)



## 8 | Anexos

► SEDE LIBERTAS 7  
Valencia

## 8. Anexos (I)

### Área de Inmobiliaria

#### Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas<sup>1</sup>

| Cifras expresadas en miles de euros      | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | Ene-Mar 2025 |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| Cartera de ventas                        | 16.818 | 12.570 | 12.232 | 13.834 | 32.072 | 35.943       |
| Stock pendiente de ventas                | 9.863  | 8.580  | 13.821 | 15.304 | 31.280 | 28.807       |
| Total unidades activas (cartera + stock) | 26.681 | 21.150 | 26.053 | 29.138 | 63.352 | 64.750       |

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).

#### Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas<sup>1</sup>

|                                                                 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Ene-Mar 2025 |
|-----------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|--------------|
| Cartera de ventas (en unidades)                                 | 86   | 55   | 57   | 55   | 123  | 135          |
| Stock pendiente de ventas + uds en fase de diseño (en unidades) | 45   | 35   | 50   | 53   | 324  | 311          |
| Total unidades activas (cartera + stock + unidades en diseño)   | 131  | 90   | 107  | 108  | 447  | 446          |

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).

#### Preventas a 31.03.2025

| Cifras expresadas en miles de euros                     | Stock pdte. de venta | Contrato | Reserva | Contratos + Reservas |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------|---------|----------------------|
| Cresol (Valencia)                                       | 0,2                  | --       | --      | --                   |
| Paseo al Mar (Valencia)                                 | 0,0                  | 7,7      | --      | 7,7                  |
| Residencial Zaïda (Valencia)                            | 0,1                  | 6,0      | 0,6     | 6,7                  |
| Residencial Idalia (San antonio de Benegéber, Valencia) | 3,6                  | 2,2      | --      | 2,2                  |
| Edificio Gaia (Valencia)                                | 2,0                  | 7,3      | 0,4     | 7,7                  |
| Terrazas el Puig (Puig, Valencia)                       | 9,5                  | --       | 6,9     | 6,9                  |
| Residencial Pomelos (Denia)                             | 13,2                 | --       | 4,8     | 4,8                  |
| Total (Viviendas y LC)                                  | 28,7                 | 23,2     | 12,7    | 35,9                 |

## 8. Anexos (II)

### Área de inversiones

| Evolución del Valor de la Cartera: Desglose y rentabilidad 2024 | Valor mercado cartera |            |             |            |                             |                         |               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|
|                                                                 | 31/12/2024            | 31/03/2025 | Compras (D) | Ventas (C) | Dif. Valor mdo. Cartera (B) | Dividendos/retornos (A) | Rentabilidad¹ |
| Cifras expresadas en miles de euros                             |                       |            |             |            |                             |                         |               |
| Cartera Bolsa                                                   | 42.300                | 42.947     | 1.636       | 2.552      | 647                         | 103                     | 3,8%          |
| Otras inversiones en cotizadas                                  | 5.765                 | 5.727      | --          | --         | (38)                        | --                      | (0,7%)        |
| Capital privado                                                 | 6.598                 | 6.522      | --          | --         | (76)                        | 229                     | 2,3%          |
| Inversión permanente                                            | 5.153                 | 5.153      | --          | --         | --                          | --                      | --            |
| Total cartera                                                   | 59.816                | 60.349     | 1.636       | 2.552      | 533                         | 332                     | 2,9%          |
| Liquidez                                                        | 2.218                 | 3.221      | --          | --         | 1.003                       | --                      | --            |
| Total cartera + Liquidez                                        | 62.034                | 63.570     | 1.636       | 2.552      | 1.536                       | 332                     | --            |

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

#### Desglose de ingresos

| Cifras expresadas en miles de euros        | 2020    | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | Ene-Mar 2025 |
|--------------------------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Plusvalías reportadas                      | 687     | 686   | 423   | 1.335 | 701   | 342          |
| Dividendos                                 | 821     | 1.017 | 1.217 | 1.222 | 1.677 | 92           |
| Ingresos por beneficio del capital privado | 0       | 0     | 0     | 0     | 958   | 0            |
| Intereses Empresas Grupo y Asociadas       | (1.657) | (409) | (55)  | 3     | 215   | 0            |
| Otros ingresos                             | 85      | 14    | 15    | 1     | 14    | 0            |
| Total reportado                            | (64)    | 1.308 | 1.600 | 2.561 | 3.565 | 434          |

#### Distribución de la cartera por tipo de activos

| Cifras expresadas en miles de euros | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/03/2025 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Cartera Bolsa                       | 31.166     | 37.879     | 34.619     | 40.317     | 42.300     | 42.947     |
| Otra inversiones en cotizadas       | 7.373      | 6.667      | 5.120      | 6.030      | 5.765      | 5.727      |
| Capital privado                     | 4.894      | 6.927      | 6.315      | 6.864      | 6.598      | 6.522      |
| Inversión permanente                | 1.185      | 1.185      | 2.653      | 2.653      | 5.153      | 5.153      |
| Liquidez                            | 7.341      | 4.469      | 7.504      | 3.112      | 2.218      | 3.221      |
| Total cartera                       | 51.959     | 57.127     | 56.211     | 58.976     | 62.034     | 63.570     |

#### Rentabilidad comparada¹

| Cifras expresadas en base 100 desde 2019 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Ene-Mar 2025 |
|------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Cartera Bolsa Libertas 7                 | 100  | 93   | 107  | 107  | 120  | 125  | 130          |
| IGBM                                     | 100  | 85   | 91   | 86   | 105  | 120  | 136          |
| Stoxx600                                 | 100  | 96   | 117  | 102  | 115  | 122  | 128          |

1. La rentabilidad de la cartera no incluye la capitalización de los dividendos cobrados.

## 8. Anexos (III)

### Medidas alternativas de rendimiento

| Cifras expresadas en miles de euros         | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | Ene-Mar 2025 |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------|
| Importe neto de la cifra de negocios        | 3.798   | 16.816  | 11.513  | 13.399  | 7.806   | 1.038        |
| EBITDA                                      | (2.737) | 2.348   | 2.134   | 3.141   | 3.744   | (144)        |
| EBITDA Ajustado <sup>1</sup>                | (2.737) | 2.348   | 2.134   | 4.071   | 4.686   | 438          |
| EBIT                                        | (3.009) | 2.063   | 2.765   | 4.423   | 5.476   | (83)         |
| EBIT Ajustado                               | (3.009) | 2.063   | 2.765   | 5.353   | 6.418   | 499          |
| % Margen EBITDA                             | (72,1)  | 14,0    | 18,5    | 23,4    | 48,0    | (13,9)       |
| % Margen EBIT                               | (79,2)  | 12,3    | 24,0    | 33,0    | 70,2    | (8,0)        |
| Deuda financiera bruta total                | 46.248  | 41.967  | 38.885  | 34.358  | 42.682  | 43.325       |
| Caja y equivalentes                         | 10.095  | 7.515   | 5.761   | 3.903   | 3.551   | 3.610        |
| Deuda financiera neta                       | 36.153  | 34.452  | 33.124  | 30.455  | 39.131  | 39.715       |
| Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM | (13,2)  | 14,7    | 15,5    | 7,5     | 8,4     | 8,8          |
| Recursos Propios                            | 87.868  | 91.538  | 92.342  | 95.547  | 96.912  | 97.538       |
| Deuda financiera neta / Recursos propios    | 41,1%   | 37,6%   | 35,9%   | 31,9%   | 40,4%   | 40,7%        |
| Total Activo                                | 153.058 | 152.206 | 147.989 | 161.568 | 148.223 | 163.854      |
| Recursos propios / Total activo             | 57,4%   | 60,1%   | 62,4%   | 59,1%   | 65,4%   | 59,5%        |
| Deuda financiera neta / Total activo        | 23,6%   | 22,6%   | 22,4%   | 18,8%   | 26,4%   | 24,2%        |

1. EBITDA Ajustado: EBITDA contable mas resultados de compraventas de activos financieros con tenencia superior a doce meses.

### Estructura de la deuda financiera bruta

| Cifras expresadas en miles de euros | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 31/03/2025 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| Deuda financiera a largo plazo      | 28.382 | 27.347 | 21.489 | 28.678 | 30.054 | 29.023     |
| Deuda financiera a corto plazo      | 17.866 | 14.620 | 17.396 | 5.680  | 12.628 | 14.302     |
| Total deuda financiera bruta        | 46.248 | 41.967 | 38.885 | 34.358 | 42.682 | 43.325     |