Señoras y señores accionistas, buenos días.

Es un honor darles la bienvenida a esta Junta General de Accionistas de Libertas 7, correspondiente al ejercicio 2024. Les agradezco sinceramente su presencia, tanto a quienes nos acompañan hoy aquí como a quienes nos siguen por vía telemática.

El año 2024 ha sido, sin duda, un ejercicio clave en el proceso de transformación y crecimiento de nuestra compañía. En un contexto complejo, hemos tomado decisiones firmes, hemos invertido con determinación y hemos avanzado con paso seguro hacia nuestro objetivo: consolidar a Libertas 7 como una empresa referente en rentabilidad, sostenibilidad y valor a largo plazo.

[I. BALANCE GENERAL DEL EJERCICIO 2024]

A lo largo del último año, Libertas 7 ha reforzado su modelo de negocio con una visión clara: crecer con solidez, diversificando nuestras fuentes de ingresos y generando valor para nuestros accionistas.

El resultado ha sido contundente:

- El EBITDA ajustado creció un **15%**, alcanzando los **4,7 millones de euros**, con un margen del **60% sobre ventas**.
- El resultado neto aumentó un **21%**, hasta los **2,8 millones de euros**.
- El dividendo con cargo al ejercicio se incrementó en un **12,5%**, reflejo de nuestro compromiso con el accionista.
- Y nuestra acción se revalorizó un **79%**, situándose entre las tres más rentables del mercado continuo español.

Todo ello, además, sin registrar escrituraciones de promociones inmobiliarias, lo que da aún más valor a estos logros.

[II. UN MODELO DIVERSIFICADO Y RESILIENTE]

Nuestra fortaleza reside en un modelo sólido, asentado en tres áreas complementarias:

1. **Inmobiliaria**
2. **Turismo**
3. **Inversiones financieras**

Este enfoque equilibrado, que combina sectores cíclicos y anticíclicos, nos ha permitido afrontar con éxito tanto oportunidades como desafíos.

Es imprescindible comenzar el comentario del ejercicio 2024 haciendo referencia a la **DANA** que el 29 de octubre asoló varias comarcas del sur de la ciudad de Valencia. Por fortuna, no ha habido en nuestro equipo ninguna desgracia personal, ni nuestros activos sufrieron daños y pudimos continuar nuestras operaciones con mínimos retrasos en las obras en curso. No obstante, tuvimos cancelaciones de reservas en los establecimientos turísticos. Además, respondimos como organización, apoyando a la comunidad afectada a través de varias iniciativas sociales.

[III. ÁREA INMOBILIARIA: CONSTRUYENDO EL FUTURO]

2024 ha sido un año de fuerte impulso inversor. Hemos invertido decididamente en solares y obras en curso, y a final de año, adquirimos dos nuevos solares en Museros y Torrent para nuevos desarrollos que sumarán más de **200 nuevas viviendas**.

A día de hoy:

- Gestionamos **8 proyectos activos**, con **447 unidades valoradas en 63 millones de euros**, sin contar Museros y Torrent. Además de 2 suelos pendientes de promoción y 2 edificios comercializados para terceros.
- Nuestra cartera incluye **239 viviendas en fase de comercialización** y **206 en fase de diseño**.
- Hemos duplicado el número de unidades gestionadas respecto al año anterior.
- Los contratos y reservas al cierre del ejercicio importan 31 millones de euros + 32 millones en stock en comercialización a precio de mercado.
- El valor neto (NAV) del área inmobiliaria, sumando el valor de los inmuebles en arrendamiento se sitúa a valor contable en **23 millones**.

Gracias a esta sólida base, a partir de 2025 entramos en un **círculo virtuoso**: entregaremos al menos dos edificios al año hasta 2028, con solares que ya tenemos en cartera, asegurando ingresos recurrentes y crecientes en el tiempo.

El Área inmobiliaria cuenta igualmente con un **parque de oficinas y locales comerciales** para arrendamiento por un valor de 16M€. En 2024 hemos resuelto un contencioso que duraba años, habiendo recuperado la totalidad de las rentas atrasadas aflorando el consiguiente resultado.

[IV. ÁREA TURÍSTICA: CRECIMIENTO CON VISIÓN]

En Sea You Hotels, nuestra división turística, contamos con más de **500 camas**. Hemos logrado en el año una cifra de negocios de 3,2M€ a pesar de haber mantenido cerrados parte de los edificios para llevar a cabo trabajos de rehabilitación.

En efecto, en 2024, invertimos **2 millones de euros** en la rehabilitación energética de nuestros apartamentos en Port Saplaya, financiados parcialmente con fondos Next Generation. Esta inversión reducirá costes energéticos y mejorará la experiencia de nuestros clientes.

A pesar de la menor disponibilidad y los efectos de la DANA, logramos:

- Mantener una cifra de negocios de **3,2 millones de euros**.
- Aumentar el RevPar ajustado en un **7%**.
- Mejorar la ocupación en un **12,5%**, avanzando en nuestro objetivo clave: **la desestacionalización**.

Estamos enfocados en las palancas de mejora de eficiencia que aumentarán la rentabilidad de la actividad.

De cara a 2025, las reservas muestran un claro repunte desde el segundo trimestre, impulsadas por el creciente atractivo de Valencia como destino. Por ello, hemos incorporado un responsable de expansión para buscar nuevas oportunidades hoteleras en la Comunidad Valenciana.

[V. ÁREA DE INVERSIONES: UNA ESTRATEGIA DE VALOR A LARGO PLAZO]

Nuestra cartera de inversiones alcanzó los **62 millones de euros**, creciendo un 5% respecto de 2023, con una rentabilidad conjunta del **3,9%** en 2024. Más allá del dato puntual, destacamos:

- Nuestra cartera de Bolsa ha obtenido una rentabilidad de 4% superior a otras carteras value con las que nos comparamos.
- Una gestión activa que ha generado una rentabilidad acumulada del **+87%** frente a un **-29% del IGBM y + 39% del Eurostoxx 600**, desde que el presente equipo se hizo cargo de la gestión de la misma en 2006.
- Un récord de dividendos recibidos: **1,7 millones**, un 35% más que en 2023.
- Resultados netos positivos en todas las subcarteras destacando la rentabilidad del capital privado: un **10,4%** en 2024, con beneficios de **1,9 millones de euros**.
- Una inversión creciente en las distintas carteras de más de 12 millones en los últimos 4 ejercicios, semilla de futuros beneficios.

Mantenemos un track record positivo en rentabilidad comparada con los índices Eurostoxx 600 y el IGBM así como respecto de nuestro benchmark.

Y, como hito clave de 2024, la toma de participación en BV Equity Partners, una compañía gestora de fondos de inversión de capital privado, infraestructuras y venture capital con más de 1.000 millones de activos bajo gestión. 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

[VI. COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD Y LA SOCIEDAD]

Crecer es importante. Pero crecer de forma responsable lo es aún más.

- Con la inversión realizada en Port Saplaya, mejoraremos la eficiencia energética de nuestros activos turísticos.
- Mantenemos una política activa de diversidad y formación.
- Y nuestra Fundación Cultural, con el Museo L'Iber a la cabeza, **duplicó su número de beneficiarios.**

Seguiremos avanzando en los compromisos ESG porque creemos en una rentabilidad que se mide también en impacto positivo.

VII. RESULTADOS Y BALANCE

En cuanto a la cuenta de resultados de la compañía del ejercicio 2024, la cifra de negocios se reduce por las razones comentadas respecto del ejercicio anterior. No obstante, los **resultados recurrentes alcanzan los 5,7M€**, un 76% más que en 2023.

Una vez cerremos el círculo virtuoso inmobiliario con escrituraciones de edificios en todos los ejercicios y que la cartera de capital privado continúe generando beneficios, la facturación total y la recurrente aumentarán significativamente.

El **Ebitda ajustado** por los resultados de operaciones de bolsa de valores adquiridos con más de 12 meses de antigüedad, alcanza los **4,7M€ + 15%** con un margen del 60% sobre ventas.

Al ebitda se suma el resultado de las **tasaciones de inmuebles** realizadas por terceros independientes por **1M€**, los beneficios por tradings abiertos y la revalorización de la cartera de capital privado para obtener un **ebit ajustado de 6,4M€ es decir +20%**.

En cuanto al **beneficio neto, de 2,8M€, crece un 21%** a pesar del importante incremento de los gastos financieros debido al incremento de disposiciones para financiar nuevos proyectos de crecimiento.

Resulta un **BPA de 0,12€/acción**, incrementándose un **+9%** respecto al 2023.

Y todo ello manteniendo un nivel de deuda controlado del 24% sobre los activos totales.

Comparando el valor de nuestra cartera de RV, totalmente liquida con el importe total de la deuda, observamos se podría repagar totalmente la misma.

Por tanto, nuestro nivel de deuda es prudente y asumible.

[VIII. ACCIONISTAS Y CREACIÓN DE VALOR]

2024 ha sido un año relevante para nuestros accionistas:

- **Dividendo** crece un **12,5%** respecto del devengado en el ejercicio anterior.
- Posibilidad de **dividendo flexible** en acciones o efectivo a partir de octubre 24. Así, los accionistas que se acogieron a la oferta consiguieron acciones a 1,33€. Al cierre del ejercicio, la acción cotizaba a 1,83€.
- Revalorización bursátil del **79%**.
- Cambio de contratación de fixing a **mercado abierto**, con mayor liquidez y visibilidad.

Todo ello fruto de nuestra actividad de comunicación y puesta en valor de la compañía. El Consejo de Administración mantiene el firme compromiso de incrementar la liquidez y el free float de Libertas 7.

Adicionalmente, el valor de nuestros principales activos netos de deuda (NAV) basado en tasaciones independientes de inmuebles, inversiones en existencias a coste y cartera a valor de mercado, se sitúa en **4,26 euros**, muy por encima de la cotización actual, lo que revela una significativa reserva de valor. Y dicha cifra no tiene en cuenta el valor del negocio turístico ni los activos por impuestos diferidos, por no hablar del valor de expectativa de la compañía.

[XI. MIRANDO AL FUTURO: PLAN ESTRATÉGICO 2025–2028]

Miramos al futuro con la misma ambición con la que hemos construido el presente.

Hemos trabajado y aprobado un nuevo plan estratégico 2025–2028 se apoya en cuatro palancas:

1. Promover y entregar proyectos inmobiliarios ya asegurados hasta 2029.
2. Ampliar nuestra cartera turística, desestacionalizando y diversificando.
3. Aumentar el saldo inversor en el Área de Inversiones, tanto en renta variable como en capital privado.
4. Aprovechar las sinergias entre áreas para generar escala y mitigar riesgos.

Las proyecciones asociadas al plan muestran que en el horizonte 2028 duplicaremos la cifra de negocios de 2025 alcanzando un importe superior a los 40 millones de euros, y un ebitda ajustado entre 11 y 13 millones de euros manteniendo una deuda prudente que no debería superar la ratio actual sobre el valor de los activos de aproximadamente un 25%.

Los dividendos asociados a este plan estratégico serán crecientes, esperamos multiplicarlos por tres y mantendremos la modalidad de dividendo flexible que beneficia a los accionistas dado el recorrido de valor que tiene la acción.

Y todo ello sin descuidar las inversiones necesarias en nuestras tres áreas que nos permitan seguir creciendo en el futuro.

En lo que llevamos del ejercicio 2025, llevamos escriturado el 47% del edificio Paseo al Mar, entregaremos el Residencial Zaïdia en el ejercicio, iniciado la comercialización del Residencial Horta con una excelente acogida y obtenido las licencias de las promociones Pomelos de Denia y Terrazas del Puig.

En el área turística, hemos logrado un crecimiento sostenido en el rendimiento medio por noche, mejorando tanto la eficiencia operativa como la rentabilidad. A cierre de abril, el EBITDA del área ha aumentado un **15%** respecto al mismo periodo del año anterior. Además, la valoración media de nuestros apartamentos en Booking.com ha subido de **8,5 a 8,8**, rozando la excelencia y reflejando el compromiso de nuestro equipo con la calidad y la satisfacción de nuestros clientes.

En cuanto a nuestra cartera de renta variable, la elevada volatilidad del mercado nos ha brindado oportunidades para capturar beneficios en compras realizadas durante los últimos meses de 2024. Así, a cierre de abril, hemos generado resultados por trading de **461 mil euros**, que ascienden a **1.590 mil euros en términos ajustados**. En relación con el porfolio de Capital privado, los fondos en los que participamos han realizado dos operaciones de desinversión que se encuentran pendientes de la aprobación de las autoridades de la Competencia.

Tenemos el convencimiento que conseguiremos cumplir con el presupuesto del ejercicio en las cifras anteriormente comentadas.

Hemos sentado las bases. Ahora es el momento de escalar. El plan 2025-2028 marca una hoja de ruta clara hacia la consolidación de Libertas 7 en sus tres negocios: inmobiliario, turístico y de inversión.

Todos los logros alcanzados en 2024 son el resultado del esfuerzo colectivo de un equipo excepcional. Un equipo que cada día demuestra talento, compromiso y visión.

Quiero expresar mi agradecimiento más sincero al Comité de Dirección, por su liderazgo firme y su entrega constante formado por:

- José Tormo, adjunto a la consejera delegada y responsable del área turística;
- Jorge Pérez, director del área de inversiones;
- Carlos Gil, al frente del área inmobiliaria;
- Juan Diego Lozano, responsable del Área Interna;
- y quien les habla, con la responsabilidad de coordinar y guiar este proyecto.

Encabezamos un equipo humano que trabaja, trabajamos, con ilusión, esfuerzo y un propósito claro: hacer crecer Libertas 7 de manera sostenible, rentable y comprometida con el largo plazo.

Gracias a todas y cada una de las personas que forman Libertas 7 por su entrega, por ir siempre un paso más allá y por atender a nuestros clientes con la excelencia que nos define.

Gracias al Consejo de Administración por su guía e impulso constante, en especial a Victor Casas que finaliza hoy su andadura en Libertas 7.

Y, por supuesto, gracias a ustedes, señoras y señores accionistas.

Su confianza nos inspira, nos impulsa y nos compromete. Gracias por acompañarnos en este camino de transformación y crecimiento.

Juntos estamos construyendo el futuro de Libertas 7.

Muchas gracias por su atención.