LIBERTAS 7

Informe de Resultados

Enero-Junio 2025

Nota legal

Información legal

La información contenida en este Informe Gestión correspondiente al primer semestre del ejercicio 2025 (enero-junio 2025) 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 contiene la revisión de la gestión de la actividad y resultados de la compañía durante el primer semestre de 2025, así como su comparación con el mismo periodo de 2024. Ha sido formulado por el Consejo de Administración el 24 de julio 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, la gestión de riesgos y los hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre.

Nota sobre la comparabilidad de los datos

Se informa que los datos correspondientes al primer semestre de 2025 se han elaborado aplicando el mismo criterio de asignación adoptado en las cuentas anuales de 2024. Dicho criterio refleja los gastos por áreas de actividad excluyendo los gastos corporativos, con el fin de mostrar de forma más precisa la estructura operativa por áreas de negocio. Para facilitar la comparabilidad, los datos del primer semestre de 2024 que aquí se presentan han sido reexpresados conforme a este nuevo criterio, ya que, en la información publicada originalmente, los gastos corporativos estaban distribuidos entre las tres áreas de negocio.

Información prospectiva

El Informe de Gestión incluye información y manifestaciones relativas a previsiones futuras sobre Libertas 7 que 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, 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 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 Resultados Enero-Junio 2025

1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo
2. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio
3. Coyuntura macroeconómica
4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025
   - Área Inmobiliaria
   - Área Turística
   - Área de Inversiones
5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2025
   - Resultados económico-financieros
   - Gestión del capital y financiación
   - Generación de Cash Flow
6. Cumplimiento del Plan de Negocio
7. Gestión de riesgos
8. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre
9. Evolución previsible de los negocios
10. Adquisición y enajenación de acciones propias
11. Libertas 7 en Bolsa
12. Glosario
13. Contacto
14. Anexos

1 | Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

Sede Fundación Libertas 7
Valencia

1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

Resultados consolidados:

La cifra de negocio se sitúa en 9,2 millones de euros, un 241% más comparado con el cierre del primer semestre de 2024.

El incremento del EBITDA Ajustado es del 208% y asciende a 4 millones de euros.

El semestre se salda con un resultado después de impuestos de 1,3 millones de euros, un 360% más respecto del periodo comparable.

Área Inmobiliaria:

- Cifra de negocio de 6,5 millones de euros por materialización de las escrituras previstas.
- Cartera de ventas alcanza 35,3 millones de euros (+10%) respecto del cierre de 2024.
- Prosiguen las obras con arreglo al calendario previsto para materializar las entregas del segundo semestre de 2025.

Área Turística:

- Récord histórico de ingresos en Sea You Apartamentos Port Saplaya durante segundo trimestre de 2025.
- Reservas reales y acumuladas hasta final de año suponen 2,7 millones de euros, un +3% respecto al mismo periodo de 2024.
- Se incrementa la nota media en Booking de 8,5 a 8,8/10 en Port Saplaya.

Área de Inversiones:

- Capital Privado aporta 770 mil euros al beneficio semestral, con una rentabilidad del 14,1%. Genera 410 mil euros de reembolsos de efectivo.
- Valor de mercado de la cartera total de 63,5 millones de euros con rentabilidad del conjunto de la cartera del 5,7%.
- EBIT Ajustado de unidad de negocio de 3,2 millones de euros.

Cifras expresadas en miles de euros

Magnitudes financieras	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	**9.153**	**2.681**	**n.s.**
EBITDA	2.107	384	n.s.
Resultado de Explotación (EBIT)	2.818	352	n.s.
Resultado Neto	1.346	(473)	c.s.
Deuda Financiera Neta[1]	37.657	39.131	(3,8%)

1. Importes de Deuda Financiera Neta a 30.05.2025 y 31.12.2024

Indicadores financieros	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	Var. p.p.
% Margen EBITDA	23,0%	14,3%	0,1
% Margen EBIT	30,8%	13,1%	0,2
Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM (var. p.p)	5,10	7,48	(2,4)
% Deuda financiera neta / Recursos Propios	38,1%	31,9%	0,1

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución del periodo de Ingresos por área de actividad	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Importe de la cifra de negocios	**9.153**	**2.681**	**n.s.**
Área Inmobiliaria	6.489	221	n.s.
Área Turística	1.342	1.359	(1,3%)
Área de Inversiones	1.322	1.101	20,1%

Sede Libertas 7
Valencia

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

2. 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:

Área Inmobiliaria

Compuesta por las divisiones de Promoción inmobiliaria (FICSA) y de Arrendamientos.

Área Turística

De ella dependen los establecimientos Sea You Apartamentos Port Saplaya y Sea You Hotel Port Valencia.

Área de Inversiones

Integra la gestión de las carteras de Bolsa y de Capital Privado.

2. 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 y plusvalías.

Residencial Idalia Nature
San Antonio de Benagéber

2. 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 Ciencies. 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.

Sea You Hotel
Valencia

2. 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.

3 | Coyuntura macroeconómica

L´iber, Museo de los Soldaditos de Plomo
Valencia

3. Coyuntura macroeconómica

Por lo que respecta a la economía española, la actividad se expandió un 3,2% en 2024, gracias al crecimiento del consumo y a la contribución neta positiva de la demanda exterior. Esta expansión económica continuó durante el primer trimestre de 2025, con un crecimiento del 0,6% en términos de PIB, impulsado principalmente por el consumo y la inversión privada y en menor medida por el creciente flujo exportador.

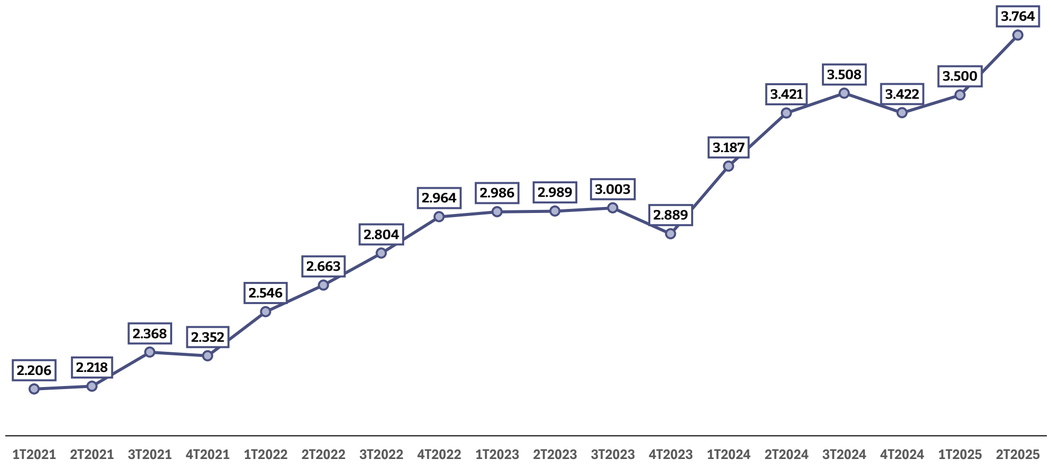
Las últimas previsiones de la Comisión Europea apuntan a un robusto crecimiento de la economía española del 2,6% en 2025, que se reduciría ligeramente hasta el 2% en 2026. La evolución positiva de la demanda doméstica permitirá el buen desempeño de la actividad económica, sustentado en una previsible evolución favorable del empleo, la renta disponible y el consumo privado. La inversión empresarial debería verse también beneficiada del impulso procedente de los distintos programas de estímulo en marcha. Por el lado de la inflación, se espera una moderación hasta 2,3% en 2025 y del 1,9% en 2026, mientras que las previsiones sobre el déficit fiscal apuntan a una reducción hasta el 2,8% del PIB en 2025 y del 2,5% en 2026. Finalmente, en términos de deuda sobre PIB, las previsiones de la Comisión Europea reflejan una reducción hasta el 101% en 2025 y una cierta estabilización para los siguientes ejercicios.

Las actuales previsiones de la Comisión Europea para el año 2025 recogen un crecimiento del 0,9% para el conjunto de la Eurozona, en línea con la evolución experimentada en 2024.

Estas previsiones suponen una cierta rebaja respecto a las publicadas, meses atrás, derivadas del impacto de los nuevos esquemas arancelarios y el incremento de la incertidumbre sobre los posibles desequilibrios comerciales. Pese a dicho recorte, se espera una aceleración del crecimiento hasta el 1,4% en 2026, vía incremento del consumo privado e inversión. Se espera por su parte una caída más rápida en los niveles de inflación respecto a anteriores previsiones, alcanzando los objetivos del 2% hacia mediados de 2025 y disminuyendo hasta el 1,7% en 2026.

Para la economía estadounidense, las actuales previsiones de la Comisión Europea apuntan a un crecimiento del 1,6% en 2025 y 2026, con niveles de inflación que demorarían su retorno hasta los niveles objetivo del 2%. Las proyecciones están sujetas al impacto que pueda tener la escalada de las tensiones comerciales a nivel internacional, y a la incertidumbre derivada de las decisiones en materia fiscal y migratoria a adoptar por la nueva administración.

Evolución histórica trimestral precio (€) metro cuadrado vivienda nueva en ciudad de Valencia



Fuente: Fuente: UPV y Observatorio de la Vivienda

% crecimiento interanual del PIB Real	2021	2022	2023	2024	2025E	2026E
Estados Unidos	5,90	2,10	2,30	2,80	1,60	**1,60**
Eurozona	5,60	3,30	0,50	0,90	0,90	**1,40**
España	**6,40**	**5,80**	**2,50**	**3,20**	**2,60**	**2,00**

Fuente: AFI

Inflación	2021	2022	2023	2024	2025E	2026E
Estados Unidos	7,40	6,63	4,17	2,60	3,00	**2,30**
Eurozona	4,96	9,20	5,40	2,40	2,10	**1,70**
España	**6,57**	**5,48**	**3,40**	**2,90**	**2,30**	**1,90**

Fuente: AFI

3. Coyuntura macroeconómica

Área Inmobiliaria

En el primer semestre de 2025, el mercado de obra nueva en Valencia y su entorno metropolitano ha estado marcado por una acusada escasez de producto disponible. En la ciudad de Valencia, la oferta de promociones activas ha disminuido en torno al 80% respecto a 2019, con 8 de sus 19 distritos sin ningún proyecto en marcha (fuente: Observatorio de la vivienda Universidad Politécnica de Valencia). Esta contracción ha empujado la demanda hacia municipios colindantes como El Puig o Torrent donde la presión compradora ha hecho que los precios sigan al alza.

En paralelo, el precio medio de la obra nueva en la ciudad se sitúa en torno a los 3.764 euros por metro cuadrado al cierre del segundo trimestre, con un crecimiento interanual sostenido del 10%. La limitada disponibilidad de suelo finalista, junto a la elevada demanda y la mejora de las condiciones financieras, configuran un entorno altamente favorable para el lanzamiento y comercialización de promociones bien ubicadas.

Área Turística

Según la Fundación Visit Valencia, hasta el mes de mayo de 2025, el turismo en la ciudad de Valencia disminuyó un -1,8% en número de visitantes y un -6,8% en pernoctaciones respecto del mismo periodo del 2024. Respecto a los precios medios, la tarifa media diaria (ADR) disminuyó hasta los 110,6 euros y un RevPar de 79,7 euros, levemente inferiores a los de 2024.

En el segmento de hoteles de 4 estrellas en la ciudad, algunos indicadores de ocupación e ingresos han mostrado una ligera caída en comparación con los elevados crecimientos de ejercicios anteriores, sin embargo, se mantiene una percepción de recuperación progresiva impulsada por un turismo de calidad.

La nueva ordenanza municipal, vigente desde enero, ha limitado significativamente la oferta de apartamentos turísticos, en especial en las zonas de playa y en el centro. En este entorno, los apartamentos turísticos reglados en primera línea de playa como los de Sea You Port Saplaya, se benefician de una menor competencia y de una demanda estable.

Área de Inversiones

Durante el primer semestre del ejercicio los mercados han tenido, en general, un tono positivo, destacando especialmente el caso de la bolsa española con revalorizaciones del 20% del Ibex 35 en el semestre, favorecido por el buen comportamiento del sector financiero y el peso que éste tiene en dicho índice. Dentro del ámbito europeo es destacable también la buena evolución de la bolsa alemana, con el DAX 40 anotándose también un 20%, y consolidando la buena trayectoria en 2024 y los seis primeros meses de este año. Estas rentabilidades contrastan con las registradas por índices como el Stoxx 600 europeo, con un 6,8% o el S&P 500 americano, con un 5%.

El semestre no ha estado exento de momentos de gran incertidumbre y volatilidad derivados de los distintos conflictos geopolíticos existentes, así como por los anuncios de nuevos aranceles internacionales por parte de la administración norteamericana.

Cabe esperar un entorno todavía volátil en los próximos meses a nivel de mercados, que podría estabilizarse ante la consecución de nuevos acuerdos comerciales y un entorno macroeconómico en el que las probabilidades de recesión se han reducido en los últimos meses.

4 | Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

Sede Fundación Libertas 7
Valencia

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

4.1 Área Inmobiliaria

Durante el primer semestre de 2025, el Área Inmobiliaria del Grupo Libertas 7 ha cumplido con los principales hitos operativos, comerciales y financieros planificados para el ejercicio. La actividad del semestre también ha estado marcada por el avance sostenido en los proyectos y las obras en curso, la ocupación plena de los activos arrendados y un desempeño comercial que consolida la solidez de la demanda en el mercado residencial de Valencia y su área metropolitana.

En cuanto al desarrollo de las promociones activas, cabe destacar que el edificio Paseo al Mar ha concluido completamente su construcción y se encuentra en fase de escrituración con la correspondiente subrogación de hipotecas por parte de los clientes, lo que ha permitido reflejar tanto el beneficio económico, como la generación de caja, asociados a dicha entrega. A cierre de junio se ha escriturado un 80% de la promoción.

El Residencial Zaïda, también en Valencia, presenta un grado de avance cercano al 100% y mantiene su entrega prevista para el segundo semestre del año. La promoción Edificio Gaia ha alcanzado un hito técnico clave con la culminación de la estructura del edificio, lo que refleja un grado de ejecución conforme al cronograma previsto, un 34%. Por su parte, los unifamiliares de Idalia Nature, ubicados en San Antonio de Benagéber, continúan su desarrollo de acuerdo al planning de obra, el avance se sitúa en el 38%. Ambas promociones se entregarán a lo largo de 2026.

Durante este semestre se han obtenido las licencias necesarias para dos nuevas promociones: Terrazas del Puig, cuyas obras se iniciaron en junio, y Residencial Pomelos, en Denia.

Respecto al stock total de unidades activas de los proyectos de FICSA a cierre de 2024 se ha producido la salida por escrituración de 24 unidades del edificio Paseo al Mar, por tanto, el stock final a cierre del semestre es de 422 viviendas.

El valor agregado de la cartera de contratos y reservas asciende a 35,3 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 10% respecto al cierre del ejercicio 2024. Por su parte, el stock pendiente de venta, valorado a precio de tarifa, alcanza los 34,1 millones de euros, con un incremento del 9%, impulsado principalmente por la evolución positiva de los precios de venta. Estas cifras no incluyen las 160 unidades del proyecto de Torrent, actualmente en fase de diseño y aún sin tarifa asignada.

Adicionalmente, se consolida una cartera de suelo con aprovechamiento urbanístico de 7.873 metros cuadrados en Puerto de Sagunto y Peñíscola, destinada a proyectos futuros.

A nivel comercial, el foco del semestre se ha centrado en la entrega de unidades del edificio Paseo al Mar y en la generación de nuevas ventas, especialmente en los proyectos Idalia, Terrazas del Puig y Pomelos. En paralelo, se inició con éxito la comercialización de la promoción Horta en el mes de mayo, un proyecto que ha tenido una excelente acogida en el mercado gracias a su ubicación estratégica, calidad de diseño y atractivo precio. Además, hemos continuado con la comercialización de dos proyectos para terceros: Lares Olivereta y Lares Constitución, lo que diversifica las fuentes de ingresos y consolida la presencia de la marca en el sector.

Actualmente, FICSA gestiona 8 promociones activas, que en conjunto suman 422 viviendas y locales comerciales. Del total, el 15,4% cuenta con contratos de compraventa formalizados, el 16,3% se encuentra en situación de reserva, el 30,3% se encuentra en fase de comercialización y el 38% restante aún en fase de diseño.

En cuanto a arrendamientos, la totalidad de los locales y oficinas bajo gestión se encuentra actualmente ocupada, lo que garantiza una fuente de ingresos estable y sostenida. Durante el semestre, se firmaron nuevos contratos de alquiler para dos unidades situadas en la calle de la Paz, en Valencia, reforzando así la rentabilidad del portafolio inmobiliario.

Resultados del Área Inmobiliaria

Como resultado de la actividad de escrituración del edificio Paseo al Mar y los ingresos procedentes de los arrendamientos, la cifra de negocios del Área Inmobiliaria durante el semestre se sitúa en 6,5 millones de euros, lo que supone una mejora significativa respecto al mismo periodo del año anterior, en el que no se realizaron entregas.

En línea con esta evolución, el beneficio antes de impuestos del área asciende a 0,7 millones de euros, consolidando el sólido desempeño operativo y financiero del segmento inmobiliario de Libertas 7 en la primera mitad del año.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

4.1 Área Inmobiliaria

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Importe de la cifra de negocios	**6.489**	**221**	**n.s.**
Ingresos Promoción	6.216	22	n.s.
Ingresos Arrendamientos	263	197	33,50
Servicios a terceros	10	2	n.s.
Variación de existencias	(4.764)	(20)	n.s.
Margen bruto	**1.725**	**201**	**n.s.**
Otros ingresos de explotación	2	0	n.s.
Otros gastos de explotación	(672)	(543)	23,76
Otros resultados	8	0	n.s.
EBITDA	**1.063**	**(342)**	**c.s.**
Depreciación y provisiones	(3)	(6)	(50,00)
Amortizaciones	(11)	(11)	n.s.
Resultado de explotación (EBIT)	**1.049**	**(359)**	**c.s.**
Resultado financiero	(380)	(344)	10,47
Resultado antes de impuestos	**669**	**(703)**	**c.s.**

Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas[1] (#)	2021	2022	2023	2024	Ene-Jun 2025
Cartera de ventas	55	57	55	123	134
Stock pendiente de ventas	35	50	53	324	288
Total unidades activas	**90**	**107**	**108**	**447**	**422**

1. Obra Nueva + stock Cresol y Puerto Sagunto. Uds mayores

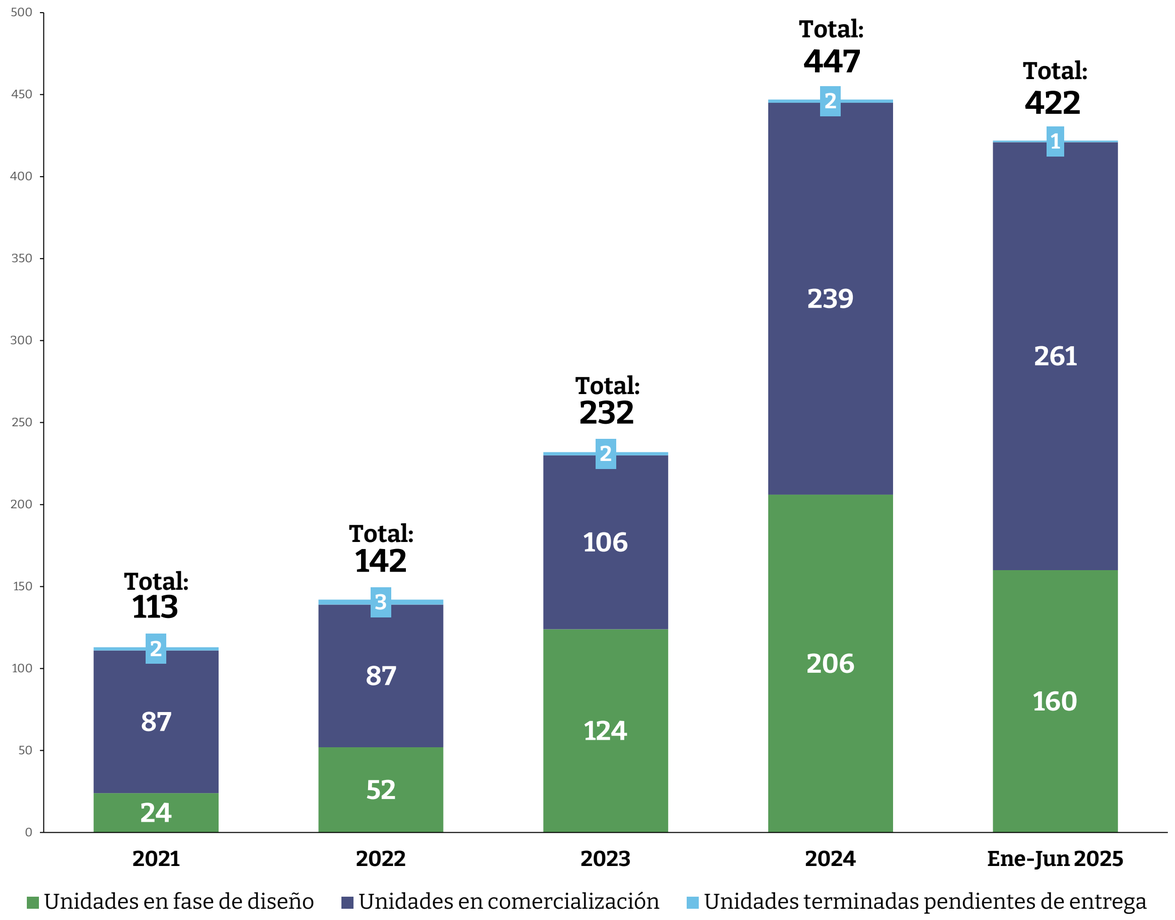
Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas[1] (miles euros)	2021	2022	2023	2024	Ene-Jun 2025
Cartera de ventas	12.570	12.232	13.834	32.072	35.311
Stock pendiente de ventas	8.580	13.821	15.304	31.280	34.064
Total unidades activas (cartera + stock)	**21.150**	**26.053**	**29.138**	**63.352**	**69.375**

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

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

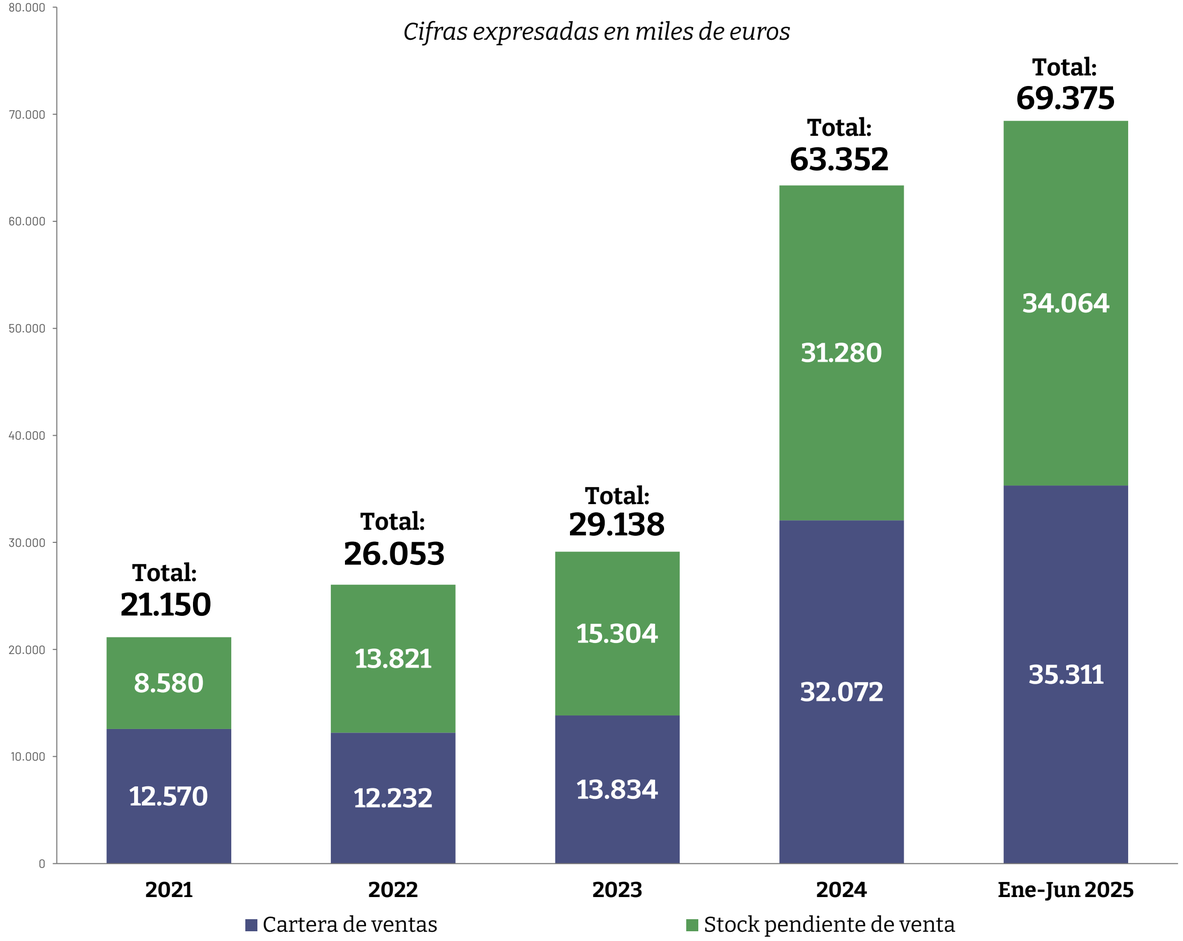
4.1 Área Inmobiliaria

Evolución de unidades activas 2020-1S 2025



Evolución de cartera de ventas y reservas, stock pendiente de venta y total, 2020-1S2025

Cifras expresadas en miles de euros



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

4.2 Área Turística

Los objetivos del Área Turística para 2025 se orientan a fortalecer la rentabilidad y elevar la percepción de calidad por parte de nuestros huéspedes. Para ello, seguimos impulsando un plan de inversiones centrado en mejorar la sostenibilidad y confort de nuestros establecimientos, con el propósito de ofrecer una propuesta de valor cada vez más diferenciada.

Como es habitual, durante el primer semestre del año, se refleja una actividad más moderada en comparación con el segundo semestre, que incluye la campaña estival. A ello se sumó, durante el primer trimestre, el impacto negativo de la DANA sobre la demanda turística de la ciudad de Valencia, situación que se revirtió completamente en el segundo trimestre.

Sea You Apartamentos Port Saplaya

Los ingresos del primer semestre ascendieron a 778 mil euros, lo que representa un crecimiento del 5% frente los 741 mil euros del mismo periodo de 2024. Este incremento proviene principalmente de un aumento en los precios, dado que la ocupación se ha mantenido estable. La evolución fue claramente positiva en el segundo trimestre, +30%, consiguiendo cifras récord, con mejoras significativas tanto en ocupación como en ADR.

En marzo finalizó la rehabilitación energética del edificio Trinquete, completando así el conjunto de obras previstas en Port Saplaya. Esta mejora se ha traducido, entre otros aspectos, en una mayor satisfacción del cliente, reflejada en la nota de Booking.com, que ha pasado de 8,5 a 8,8 al cierre del primer semestre.

Sea You Hotel Port Valencia

La cifra de negocios del primer semestre fue de 510 mil euros, un descenso del 4% respecto al mismo periodo de 2024. Esta caída se explica por una menor ocupación, aunque se ha compensado parcialmente con un incremento del ingreso medio por noche. En consecuencia, el RevPar también refleja una variación negativa respecto al ejercicio anterior de un -4%.

Resultados del Área Turística

En su conjunto, el Área Turística alcanzó unos ingresos totales acumulados de 1,3 millones de euros, sin variación respecto del primer semestre de 2024. Este resultado ha estado impulsado por un aumento en la tarifa media diaria (ADR) del 5,6%, mientras que la ocupación ajustada retrocedió un 7,2% y en consecuencia el RevPar ajustado un -2%, lastrado principalmente por el primer trimestre.

La optimización de los costes operativos principalmente debido a un incremento de las ventas directas no comisionadas y una optimización del coste de personal ha permitido obtener un resultado antes de impuestos de 253 miles de euros, lo que representa un incremento interanual del +26,5%.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

4.2 Área Turística

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Importe de la cifra de negocios	**1.342**	**1.359**	**(1,25)**
Margen Bruto	1.342	1.359	(1,25)
Otros ingresos de explotación	26	3	n.s.
Otros gastos de explotación	(915)	(976)	(6,25)
EBITDA	**453**	**386**	**17,36**
Depreciación y provisiones	0	1	n.s.
Amortizaciones	(143)	(143)	n.s.
Resultado de explotación (EBIT)	**310**	**244**	**27,05**
Resultado financiero	(57)	(44)	29,55
Resultado antes de impuestos	253	200	26,50

Comparativa del periodo indicadores Área Turística[1]	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Noches totales	**21.358**	21.358	n.s.
Noches disponibles	**19.858**	19.252	3,15
Noches vendidas	**11.268**	11.767	(4,24)
RevPar Ajustado (€)	**64,87**	66,17	(1,96)
% Ocupación media ajustada	**56,7%**	61,1%	(7,16)
ADR (€)	**114,3**	108,3	5,61

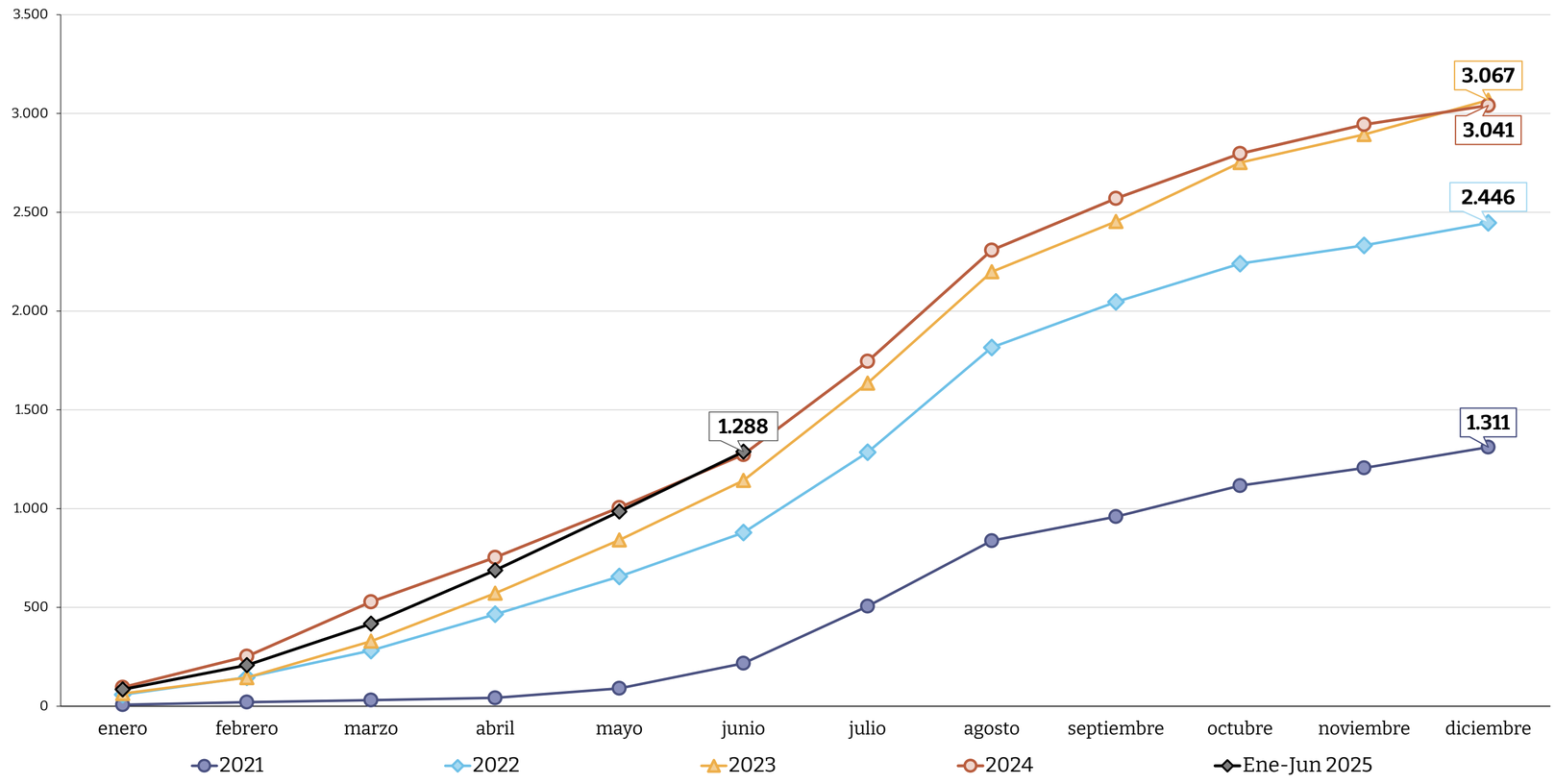
1. Calculados sobre noches disponibles, descontando bloqueos por reforma de Port Saplaya durante el primer trimestre 2025.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

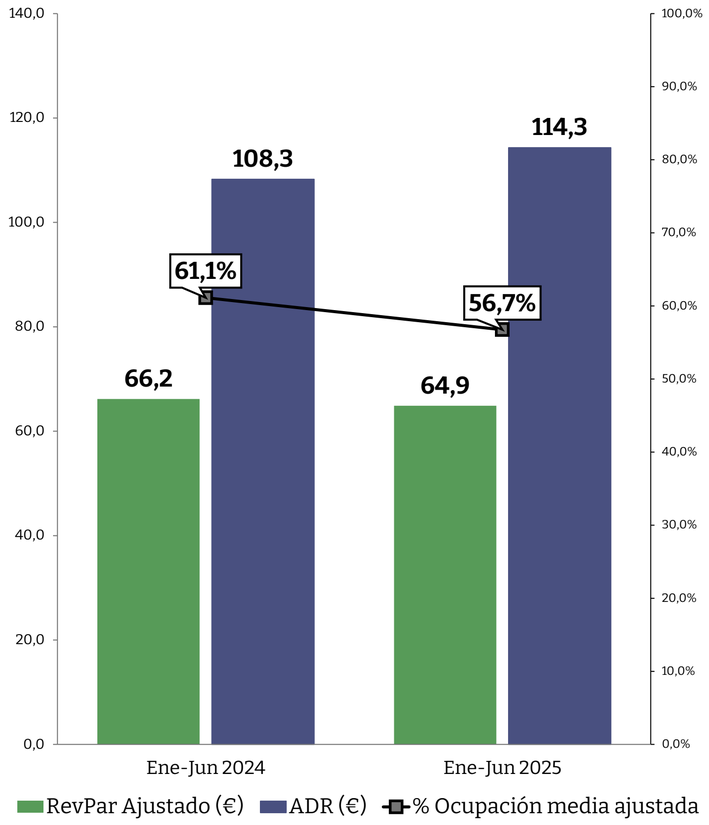
4.2 Área Turística

Evolución mensual de ingresos acumulados por alojamiento Área Turística 2021-1S 2025

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución RevPar (€)*, Ocupación (%)* y ADR (€)



1. Calculados sobre habitaciones disponibles, descontando bloqueos por reforma de Port Saplaya durante el primer trimestre 2025.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

4.3 Área de Inversiones

La estrategia del Área de Inversiones de Libertas 7 se centra en incrementar el volumen de capital invertido, tanto en renta variable como en no cotizadas además de gestionar de forma activa las participaciones.

Conjunto Cartera

Durante el primer semestre de 2025, la rentabilidad total de la cartera de inversiones fue del 5,7%, alcanzando un valor de mercado de 63,5 millones de euros. El saldo neto de inversiones —calculado como compras menos ventas— fue negativo en 1,4 millones de euros, debido principalmente a desinversiones selectivas en el sector financiero, cuyas cotizaciones superaron ampliamente nuestros precios objetivo.

Cartera de renta variable

En términos sectoriales, el primer semestre estuvo liderado por los sectores bancario y servicios, con revalorizaciones del 41 % y 51% respectivamente. El sector financiero representa aproximadamente un 20% de nuestra cartera al cierre del semestre. Los excelentes resultados de las compañías impulsaron sus cotizaciones, generando una oportunidad de desinversión parcial que aprovechamos.

Por el contrario, el sector del lujo, con un peso del 23 % en la cartera, ha seguido penalizado por el mercado. No obstante, nuestra visión estratégica y enfoque en el valor a largo plazo nos ha llevado a incrementar posiciones en este segmento, que consideramos con un alto potencial de revalorización futura.

Por tanto, durante el periodo, las compras se concentraron en sectores de lujo, tecnología y farmacéutico, mientras que las ventas se dirigieron principalmente a valores financieros. Los resultados realizados —obtenidos por la venta de activos con menos de 12 meses en cartera— ascendieron a 444 mil euros, mientras que las plusvalías proforma (posiciones con un periodo de tenencia superior a doce meses) alcanzaron durante el semestre 2,3 millones de euros, con una rentabilidad del 37%.

Siguiendo nuestra metodología de análisis fundamental, invertimos exclusivamente en compañías sólidas con márgenes de seguridad adecuados, y aprovechamos correcciones para incrementar posiciones o materializar beneficios en contextos de sobrevaloración.

A cierre de junio, la cartera de bolsa estaba compuesta por 58 valores, con las diez principales posiciones representando un 39% del total.

La rentabilidad de la cartera de renta variable en el semestre fue del 5,8%, por debajo del IGBM (22%) y del EuroStoxx 600 (6,6%), debido al peso específico del lujo y al menor protagonismo del sector financiero en nuestra asignación respecto a dichos índices.

Otras inversiones cotizadas

Las participaciones en otras compañías cotizadas representan un 9,1% del valor total de la cartera. A 30 de junio, esta sección estaba liderada por la participación del 10,3% en Adolfo Domínguez, cuya cotización se mantuvo prácticamente plana en el semestre (+0,4%).

Capital privado

La cartera de capital privado representa un 11,5% del total, con una rentabilidad acumulada en el semestre del 14,1%. Durante este periodo, se realizaron aportaciones a fondos de inversión por 136 mil euros y se obtuvieron retornos de 410 mil euros.

A través de nuestra filial Amaltheia Nature, mantenemos participaciones relevantes en Vía Nature Juices & Beverages y Biorizon Biotech.

Estas inversiones, con ciclos de maduración largos, han mostrado una evolución positiva en 2025 y se prevé que generen resultados significativos en el segundo semestre gracias al avance de varios procesos de desinversión actualmente en marcha.

En el semestre, la revalorización de estas inversiones ha supuesto la aportación de 770 mil euros de beneficio.

Resultados del Área de Inversiones

Los ingresos del semestre provinieron principalmente de dividendos cobrados (878 mil euros), plusvalías por ventas de valores a corto plazo (444 mil euros) y resultados de operaciones de trading abiertas (91 mil euros). El ingreso total del área ascendió a 1,3 millones de euros, frente a unos gastos de explotación de 0,3 millones de euros, lo que sumado a la revalorización de la cartera de capital privado se traduce en un resultado operativo de 1,9 millones de euros, supone una variación de un +115,7%.

El resultado financiero redujo esta cifra en 423 mil euros, debido al coste de financiación y al impacto negativo del tipo de cambio por la evolución del dólar frente al euro.

El resultado antes de impuestos del semestre fue de 1,4 millones euros, mientras que el EBIT Ajustado - incluyendo plusvalías de activos con más de un año de tenencia— se situó en 3,2 millones de euros, frente a los 1,5 millones de euros del anterior periodo, supone una variación de un +113,3%.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

4.3 Área de Inversiones

Valor Cartera Total
63,5
Millones de euros
Var. 31.12.24: **+2,32%**

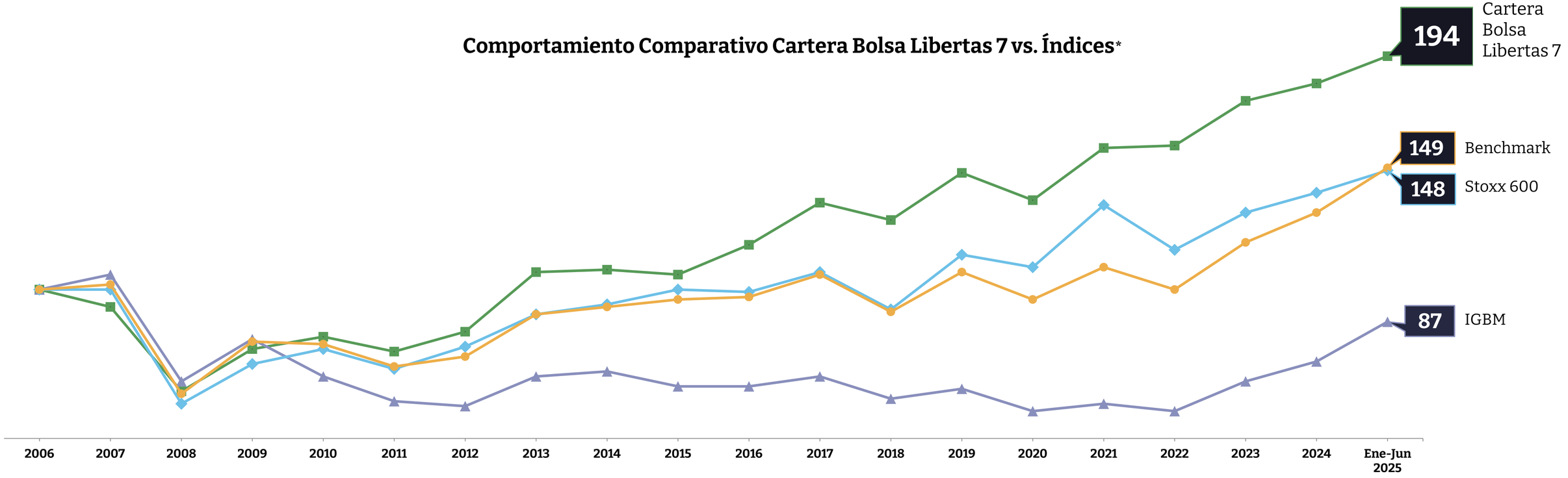
Valor Cartera Bolsa
42,6
Millones de euros
Var. 31.12.24: **+0,6%**

Total Ingresos
1,3
Millones de euros
Var. 31.12.24: **+20,07%**

Rentabilidad del total Cartera
5,7%

Rentabilidad Cartera Bolsa
5,8%

Comportamiento Comparativo Cartera Bolsa Libertas 7 vs. Índices*



* El cálculo de rentabilidad no incluye la capitalización de dividendos cobrados en la cartera.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

4.3 Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Ingresos netos de la actividad financiera	**1.322**	**1.101**	**20,07**
Otros ingresos de explotación	3	0	n.s.
Gastos de explotación	(319)	(363)	(12,12)
EBITDA[1]	**1.006**	**738**	**36**
Amortizaciones	(2)	(2)	n.s.
Otros ajustes por valoración	862	129	n.s.
Resultado de explotación	**1.866**	**865**	**115,72**
Gasto financiero	(333)	(498)	(33,13)
Ingreso financiero	10	38	(73,68)
Diferencias de cambio	(100)	32	c.s.
Resultado antes de impuestos	**1.443**	**437**	**n.s.**

1. Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras expresadas en miles de euros

Desglose de ingresos	2021	2022	2023	2024	Ene-Jun 2025
Plusvalías reportadas	686	423	1.335	701	444
Dividendos	1.017	1.217	1.222	1.677	878
Ingresos provenientes de Capital privado	0	0	0	958	770
Intereses Empresas Grupo y Asociadas	(409)	(55)	3	215	0
Otros ingresos	14	15	1	14	3
Total	**1.308**	**1.600**	**2.561**	**3.565**	**2.095**

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

4.3 Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución del Valor de la Cartera: Desglose y rentabilidad	Valor mercado cartera 31/12/2024	Valor mercado cartera 30/06/2025	Compras (D)	Ventas (C)	Dif. Valor mdo. Cartera (B)	Dividendos/Retornos (A)	Rentabilidad
Cartera Bolsa	42.300	42.551	4.269	5.829	251	901	5,8%
Otras inversiones en cotizadas	5.765	5.784	0	0	19	0	0,3%
Capital privado	6.598	7.273	136	0	675	410	14,1%
Inversión permanente	5.153	5.153	0	0	0	0	0,0%
Total cartera	**59.816**	**60.761**	**4.405**	**5.829**	**945**	**1.311**	**5,7%**
Liquidez	**2.218**	**2.715**	**0**	**0**	**497**	**0**	
Total cartera + Liquidez	**62.034**	**63.476**	**4.405**	**5.829**	**1.442**	**1.311**	

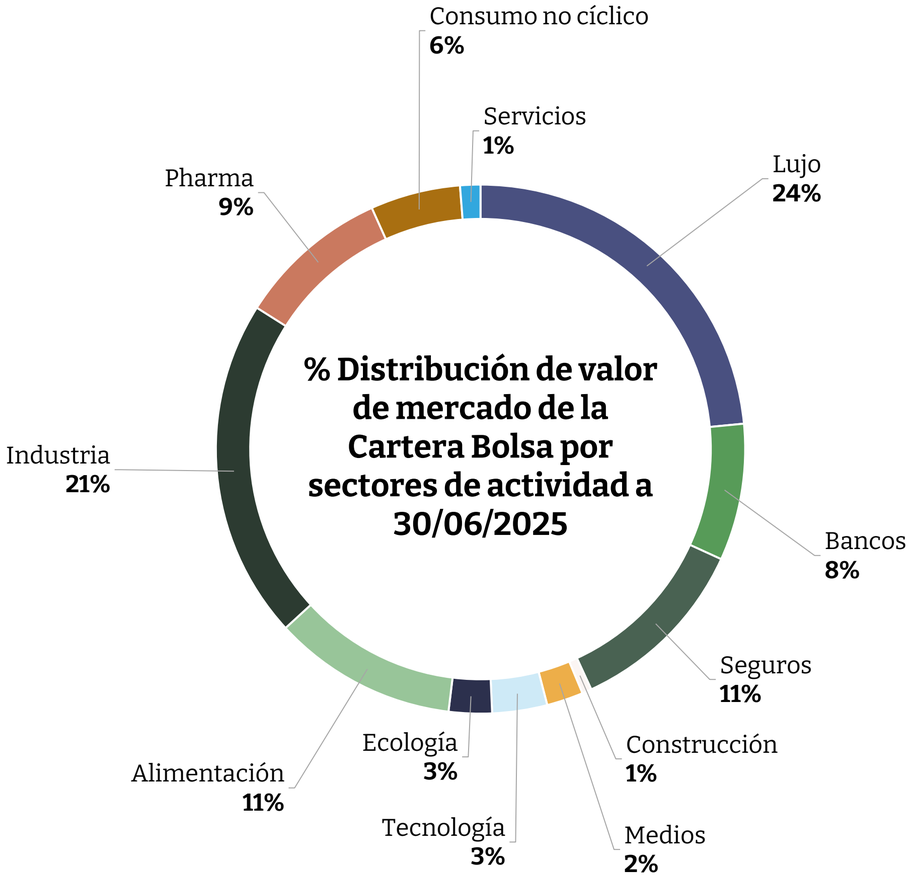
1. % Rentabilidad de la Cartera=((A+B+C-D)/(E+F)) x 100

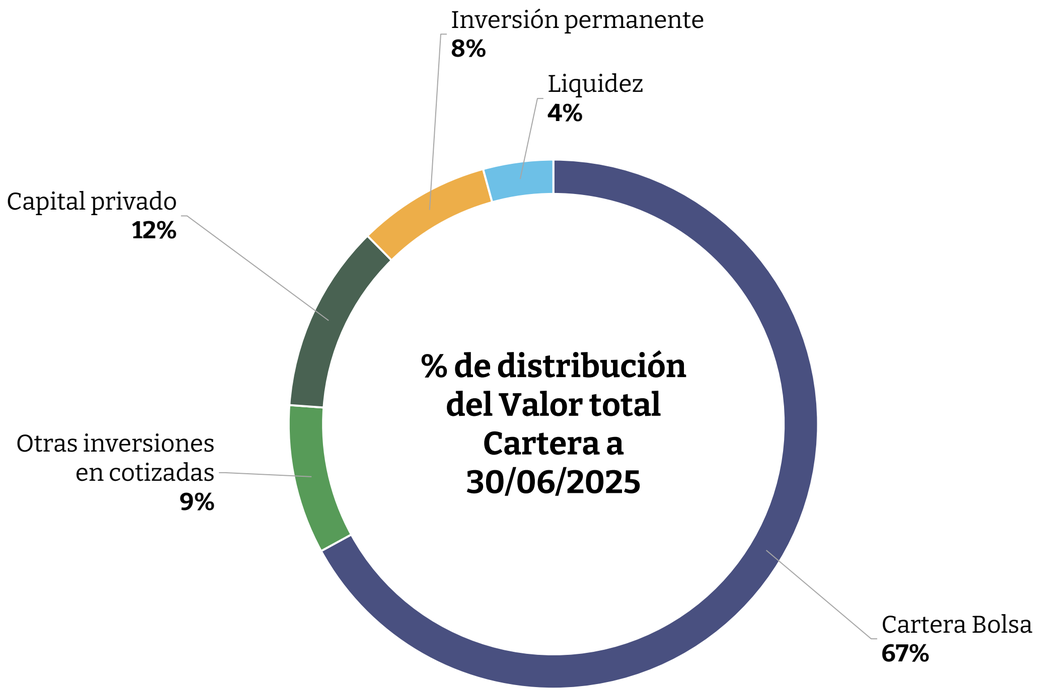
Cifras expresadas en miles de euros

Distribución de la cartera por tipo de activos	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Cartera Bolsa	37.879	34.619	40.317	42.300	42.551
Otra inversiones en cotizadas	6.667	5.120	6.030	5.765	5.784
Capital privado	6.927	6.315	6.864	6.598	7.273
Inversión permanente	1.185	2.653	2.653	5.153	5.153
Liquidez	4.469	7.504	3.112	2.218	2.715
Total cartera	**57.127**	**56.211**	**58.976**	**62.034**	**63.476**

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2025

4.3 Área de Inversiones





5 | Resultados consolidados en Enero-Junio 2025

Edificio Paseo al Mar
Zona Blasco Ibáñez

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2025

5.1 Resultados financieros

Tal y como se anticipó en anteriores trimestres, los resultados del primer semestre de 2025 han evolucionado conforme a las expectativas de Libertas 7, impulsados por la materialización de escrituraciones inmobiliarias y la notable revalorización de la cartera de Capital Privado.

La cifra de negocios consolidada en los primeros seis meses del año ascendió a 9,2 millones de euros, lo que representa un crecimiento sustancial frente a los 2,7 millones de euros registrados en el mismo periodo de 2024, con un incremento interanual del 241%.

El beneficio de explotación se situó en 2,8 millones de euros, muy por encima de los 0,4 millones obtenidos en el primer semestre del ejercicio anterior. Esta mejora corresponde al crecimiento de ingresos, dado que los gastos permanecen estables a pesar de que continúa la actividad en obra y el lanzamiento comercial de nuevas promociones.

El EBITDA Ajustado se sitúa a cierre del semestre en 4 millones de euros, lo que representa un incremento del 208% respecto al cierre del 30 junio de 2024, impulsado por las escrituraciones inmobiliarias y la realización de plusvalías de la cartera de bolsa.

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses (LTM) ha experimentado un crecimiento significativo, pasando de 3,13 millones de euros a 7,39 millones de euros, lo que representa un incremento del 136%. Esta evolución refleja una mejora sustancial en la rentabilidad operativa del Grupo.

Los gastos financieros se mantuvieron dentro del rango previsto, aunque se ha registrado un impacto negativo de 100 mil euros por diferencias de cambio asociadas a la depreciación del euro frente al dólar. Como resultado, el resultado financiero neto fue de –860 mil euros, en línea con los –817 mil euros del mismo periodo de 2024, cuando las diferencias de cambio jugaron a favor.

El primer semestre de 2025 se cierra con un beneficio neto consolidado de 1,3 millones de euros, en contraste con las pérdidas de –473 mil euros registrados a junio del año anterior, cuando no se produjo ninguna entrega inmobiliaria.

El resultado proforma, que incluye las plusvalías obtenidas por la rotación de la cartera de Bolsa, alcanza los 2,6 millones de euros, también muy superior a los 80 mil euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Cifras expresadas en miles de euros

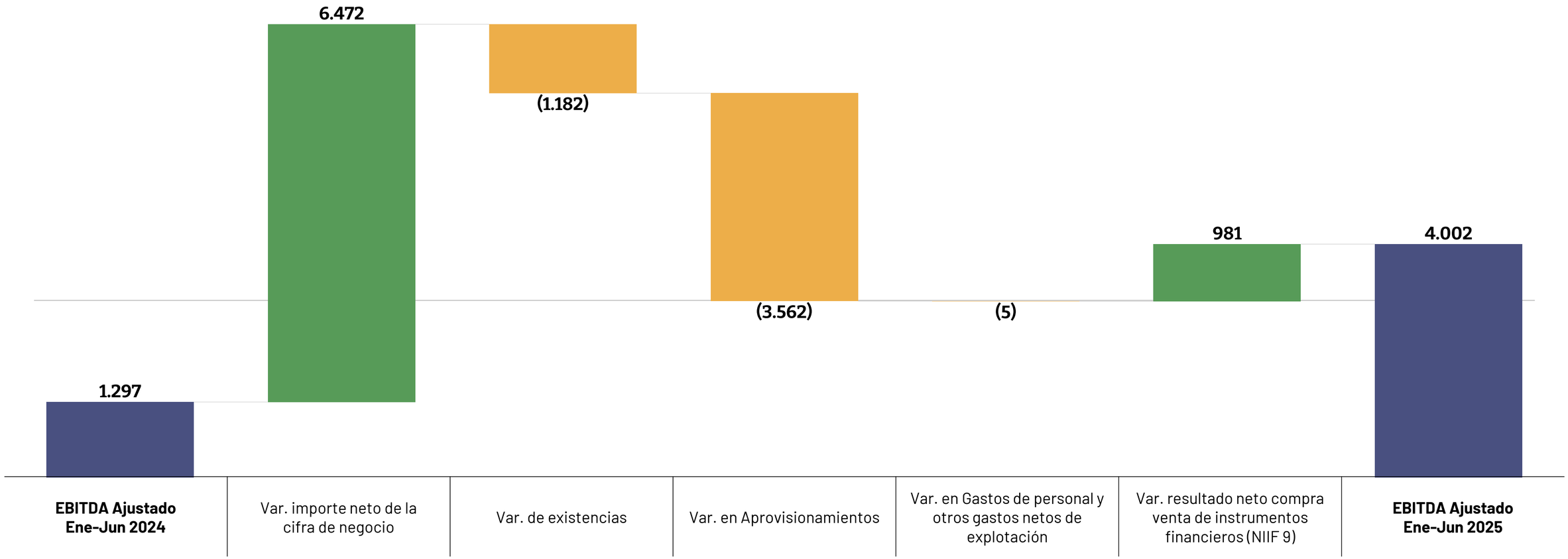
Cuenta de resultados consolidados	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	**9.153**	**2.681**	**n.s.**
Otros ingresos de explotación	31	3	n.s.
Variación de existencias	780	1.962	(60,2%)
Aprovisionamientos	(5.544)	(1.982)	179,7%
Gastos de personal	(1.320)	(1.301)	1,5%
Otros gastos de explotación	(993)	(979)	n.s.
Amortización del inmovilizado	(156)	(156)	n.s.
Deterioros y provisiones	867	124	n.s.
Otros ajustes por valoración	867	124	n.s.
Resultado de Explotación (EBIT)	**2.818**	**352**	**n.s.**
Ingresos Financieros	10	38	(73,7%)
Gastos financieros	(770)	(886)	(13,1%)
Otros ingresos y gastos financieros	(100)	32	c.s.
Resultado financiero	**(860)**	**(816)**	**5,4%**
Resultado antes de impuestos	**1.958**	**(464)**	**c.s.**
Impuesto sobre beneficios	(612)	(9)	n.s.
Resultado neto	**1.346**	**(473)**	**c.s.**
Resultado neto atribuido a sociedad dominante	**1.346**	**(473)**	**c.s.**
EBITDA	**2.107**	**384**	**n.s.**
EBITDA Ajustado	**4.002**	**1.297**	**n.s.**
EBIT Ajustado	**4.713**	**1.265**	**n.s.**

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2025

5.1 Resultados financieros

Evolución del EBITDA ajustado 1S 2024-1S 2025

Cifras expresadas en miles de euros



5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2025

5.2 Gestión del capital y financiación

Las variaciones más relevantes de Balance de situación del Grupo Libertas 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2025 comparado con el de 31 de diciembre de 2024 se centran en las cuentas de existencias y de efectivo.

Así, el importe de existencias combina las salidas por escrituraciones del edificio Paseo al Mar y las entradas debidas a la inversión en las obras en marcha, en conjunto se incrementa un 4,5%. La caja recoge las ventas inmobiliarias, así como las de cartera de Bolsa, cerrando con 4,9 millones de euros, +39% comparado con el cierre del ejercicio anterior.

El patrimonio neto se salda al final del periodo en 98,8 millones de euros, lo que supone un incremento del 2% en relación con el cierre del 2024, impulsado por los beneficios del periodo.

La deuda total permanece estable al haber subrogado a clientes las entregas de viviendas citadas, pero haber incrementado los prestamos promotor por las obras en curso. El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se sitúa a cierre del primer semestre de 2025 en 37,7 millones de euros, frente a 39,1 millones al cierre del ejercicio anterior. De acuerdo con las NIIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 7,4 millones de euros correspondientes a los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes del stock pendiente de venta. La ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7, al cierre del semestre, se sitúa en el 22,9%, que compara favorablemente con los 26,4% del cierre de 2024.

En términos de cobertura de deuda, y dado el impacto de la aplicación de NIIF 9 en el negocio de inversiones, hemos procedido a calcular el EBITDA interanual más las plusvalías de inversiones generadas en los últimos doce meses con independencia del periodo de tenencia de estas para obtener una aproximación más exacta de la rentabilidad operativa que generan los negocios de Libertas 7.

Cifras expresadas en miles de euros

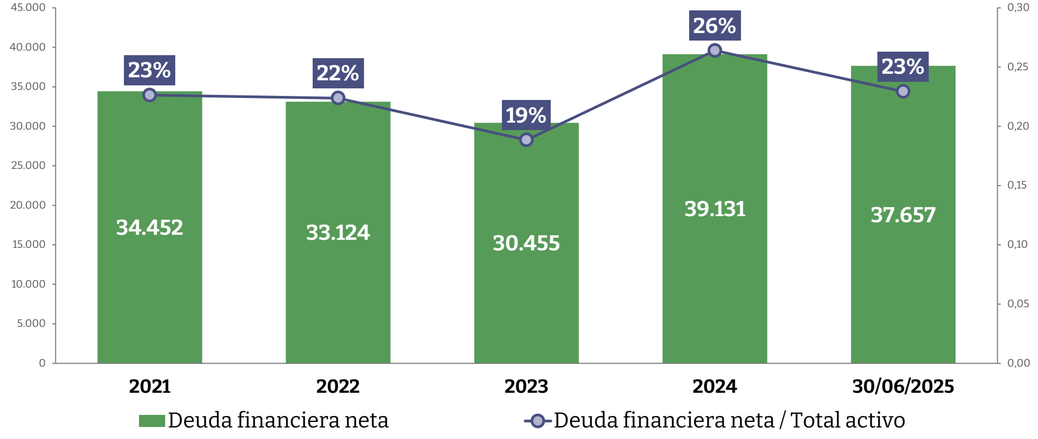
Balance de situación consolidado	30/06/2025	31/12/2024	% Var.
Activo no corriente	**85.460**	**86.205**	**(0,86%)**
Fondo de Comercio	291	291	n.s.
Otro Inmovilizado intangible	1.129	1.243	(9,17%)
Inmovilizado material	429	642	(33,18%)
Inversiones inmobiliarias	41.576	41.063	1,25%
Inversiones valoradas método de participación	6.983	6.983	n.s.
Inversiones financieras a largo plazo	1.481	1.481	n.s.
Activos por impuestos diferidos	33.571	34.502	(2,70%)
Activo corriente	78.696	75.363	4,42%
Existencias	18.505	17.712	4,48%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.908	2.919	(0,38%)
Inversiones financieras a corto plazo	52.291	51.179	2,17%
Otros activos corrientes	48	2	n.s.
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.944	3.551	39,23%
Total activo	**164.156**	**161.568**	**1,60%**
Patrimonio neto total	**98.811**	**96.912**	**1,96%**
Pasivo no corriente	**44.637**	**45.012**	**(0,83%)**
Provisiones a largo plazo	27	27	n.s.
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	27.834	27.930	(0,34%)
Otros pasivos financieros a largo plazo	2.104	2.124	(0,94%)
Pasivos por impuesto diferido	14.672	14.931	(1,73%)
Pasivo corriente	**20.708**	**19.644**	**5,42%**
Provisiones a corto plazo	88	43	104,65%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	12.663	12.628	0,28%
Otros pasivos financieros a corto plazo	850	432	96,76%
Acreedores comerciales	7.107	6.541	8,65%
Total pasivo	**164.156**	**161.568**	**1,60%**

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2025

5.2 Gestión del capital y financiación

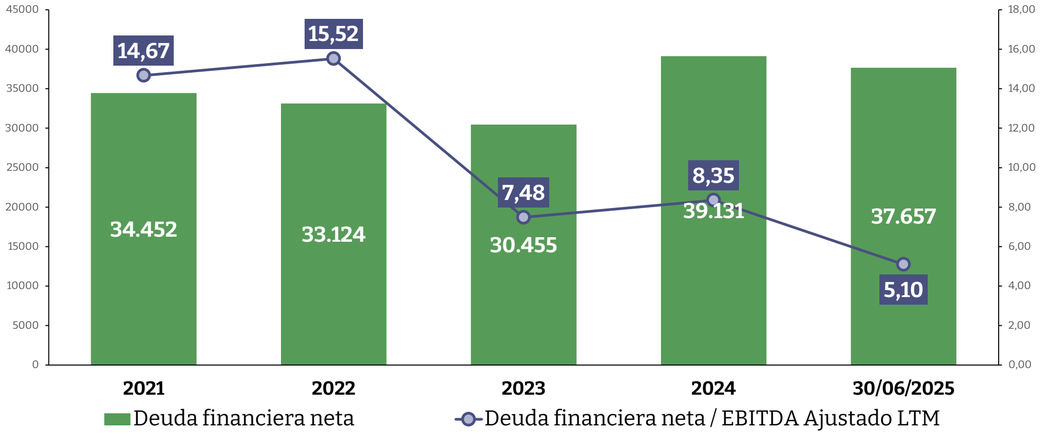
Evolución DFN y DFN/Activo 2020-30.06.25

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución DFN y DFN/EBITDA Ajustado 2020-30.06.25

Cifras expresadas en miles de euros



Cifras expresadas en miles de euros

Medidas alternativas de rendimiento	2021	2022	2023	2024	Ene-Jun 2025
Importe neto de la cifra de negocios	**16.816**	**11.513**	**13.399**	**7.806**	**9.153**
EBITDA	2.348	2.134	3.141	3.744	2.107
EBITDA Ajustado[1]	2.348	2.134	4.071	4.686	4.002
EBIT	2.063	2.765	4.423	5.476	2.818
EBIT Ajustado	2.063	2.765	5.353	6.418	4.713
% Margen EBITDA	13,96	18,54	23,44	47,96	23,02
% Margen EBIT	12,27	24,02	33,01	70,15	30,79
Deuda financiera bruta total	41.967	38.885	34.358	42.682	42.601
Caja y equivalentes	7.515	5.761	3.903	3.551	4.944
Deuda financiera neta	34.452	33.124	30.455	39.131	37.657
Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM	14,67	15,52	7,48	8,35	5,10
Recursos Propios	91.538	92.342	95.547	96.912	98.811
Deuda financiera neta / Recursos propios	37,6%	35,9%	31,9%	40,4%	38,1%
Total Activo	**152.206**	**147.989**	**161.568**	**148.223**	**164.156**
Recursos propios / Total activo	60,1%	62,4%	59,1%	65,4%	60,2%
Deuda financiera neta / Total activo	22,6%	22,4%	18,8%	26,4%	22,9%

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

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2025

5.3 Generación de Cash Flow

Cifras expresadas en miles de euros

Flujos de efectivo de las actividades de explotación	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	**1.958**	**(464)**	**c.s.**
Ajustes del resultado consolidado	**1.605**	**946**	**69,66%**
Amortización del Inmovilizado	**156**	156	n.s.
Otros ajustes al resultado	**589**	(27)	c.s.
Gastos por intereses	**770**	887	(13,19%)
Diferencias de cambio	**100**	(32)	c.s.
Ingresos por intereses	**(10)**	(38)	(73,68%)
Cambios en el capital corriente	**(1.534)**	**(1.467)**	**4,57%**
Incremento/disminución de Existencias	**(793)**	(2.264)	(64,97%)
Incremento/disminución de otros activos y pasivos corrientes	**(765)**	(954)	(19,81%)
Incremento/disminución en deudores y otras cuentas a cobrar	**(867)**	(592)	46,45%
Incremento/disminución en acreedores y otras cuentas a pagar	**612**	2.056	(70,23%)
Otros activos y pasivos no corrientes	**279**	287	(2,79%)
Otros flujos de efectivo de las actividaddes de explot. Consolidados	**(282)**	**(228)**	**23,68%**
Pagos por intereses y dividendos	**(1.170)**	(1.310)	(10,69%)
Cobros por intereses y dividendos	**888**	895	(0,78%)
Total Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**1.747**	**(1.213)**	**c.s.**

Cifras expresadas en miles de euros

Flujos de efectivo de las actividades de inversión	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Pagos por inversiones	**(343)**	**(773)**	**(55,63%)**
Activos materiales	**(311)**	(737)	(57,80%)
Inversiones inmobiliarias	**(32)**	(34)	(5,88%)
Otros activos financieros	**0**	(2)	n.s.
Total Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(343)**	**(773)**	**(55,63%)**

Cifras expresadas en miles de euros

Flujos de efectivo de las actividades de financiación	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**157**	**262**	**(40,08%)**
Acciones propias (Compra/Inversión neta)	**157**	262	(40,08%)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**(68)**	**2.399**	**c.s.**
Emisión de deuda con otras entidades de crédito	**5.220**	4.714	10,73%
Emisión de otras deudas	**10**	0	n.s.
Devolución y amortización de deuda con entidades de crédito	**(5.298)**	(2.315)	128,86%
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	**0**	**822**	**n.s.**
Total Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**89**	**3.483**	**(97,44%)**
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	**(100)**	32	c.s.
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	**1.393**	**1.529**	**(8,89%)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	**3.551**	3.903	(9,02%)
Efectivo o equivalentes al final del periodo	**4.944**	**5.432**	**(8,98%)**

Cifras expresadas en miles de euros

Cálculo del free cash flow	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2024	% Var.
EBITDA*	**2.107**	**384**	**n.s.**
Capex del periodo	**(343)**	(773)	(55,63%)
Inversión en circulante	**(1.534)**	(1.467)	4,57%
Pago de intereses financieros netos	**(282)**	(415)	(32,05%)
Pago de impuesto sobre Sociedades	**0**	187	n.s.
Flujo de caja libre	**(52)**	(2.084)	(97,50%)

6 | Cumplimiento del Plan de Negocio

Sede Libertas 7
Valencia

6. Cumplimiento del Plan de Negocio

En relación con el cumplimiento del Plan Estratégico 2025-2028, el objetivo de cifra de negocios se sitúa entre 20 y 23 millones de euros para el ejercicio 2025. Al cierre del semestre, se han alcanzado 9,2 millones, lo que representa un 43% del objetivo medio establecido, manteniéndose las expectativas de cumplimiento para el conjunto del ejercicio.

En cuanto al EBITDA Ajustado, el objetivo para 2025 se encuentra entre 5,5 y 7,5 millones de euros. A cierre del periodo, se han logrado 4 millones de euros, lo que equivale al 62% del objetivo medio anual.

Por último, la ratio de deuda financiera neta sobre el activo se sitúa en el 23%, claramente por debajo del objetivo del 30%, lo que refleja una sólida posición financiera.

Cifras expresadas en millones de euros

Previsión de cierre	Ene-Jun 2025	2025E	% Cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	**9,2**	**20-23**	**42,57%**
EBITDA Ajustado	4,0	5,5-7,5	61,56%
Deuda financiera neta / Activo total	22,9%	<30%	100,00%

7 | Gestión de riesgos

Residencial Idalia Nature
Valencia

7. Gestión de riesgos

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

A. Riesgos operativos y estratégicos.

En función de las distintas actividades que desarrolla Libertas 7 se emplean diferentes sistemas para la evaluación y control del riesgo de operación, teniendo en cuenta el entorno de mercado, dentro del escenario geoeconómico, político y social existente.

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 30 de junio de 2025 es de 34,06 millones de euros; una variación de precios del 20% tendría un impacto de 6,81 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. Los trabajos de reconstrucción de la DANA y la inminente llegada de proyectos VP, limitan los recursos de mano de obra y maquinaria pesada de las constructoras. Esto ocasiona una tendencia al alza en precios y la posibilidad de retrasos en obras.

› Arrendamientos

Riesgo ocupación locales y/o de impago de: Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados o de impago de rentas. A 30 de junio de 2025, la cifra de negocios de la actividad de arrendamientos representa un 2,85% del Grupo, siendo la ocupación actual de los activos en alquiler del 100%.

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 a 30 de junio de 2025 superó en un 4,2% la del ejercicio anterior con unos ingresos acumulados de 1,3 millones euros y alcanzando unos beneficios después de impuestos de 210 mil 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 fue de 41 millones de euros. Existen préstamos hipotecarios garantizados por estos inmuebles por 3,9 millones de euros.

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 6 millones de euros.

Riesgo de cartera de Capital Privado: Por perdida 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 2025 se obtienen beneficios y retornos de dicha cartera que devendrán recurrentes en los próximos ejercicios.

Riesgo 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 ha aprobado un nuevo Plan para los ejercicios 2025 a 2028.

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 30 de junio de 2025 el importe del crédito fiscal es de neto 18,9 millones de euros. En base a las proyecciones del Plan Estratégico, el ritmo de absorción de los créditos fiscales se considera razonable.

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 afectó directamente a ninguna de nuestras áreas de negocio. Los Apartamentos Port Saplaya, se encuentran ubicados en la playa de Alboraia, región inundable nivel II, según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana: con riesgo fluvial alto y un riesgo marino medio. Existe un Plan Territorial municipal frente al riesgo de inundaciones de emergencias de Alboraia.

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.

7. 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 de euros, 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: 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 30 de junio de 2025 y a la fecha de emisión 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 enero de 2025 la Audiencia Nacional dictó sentencia absolviendo a la totalidad de los imputados desestimando la responsabilidad civil subsidiaria; en junio de 2025 la Audiencia Nacional ha desestimado el recurso que la Fiscalía y las acusaciones particulares presentaron contra dicha sentencia, confirmando la misma. 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, evaluar 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.

8 | Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre

Sea You Apartamentos
Port Saplaya

4. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre

Febrero 2025

14

- Certificado final de obra edificio Paseo al Mar

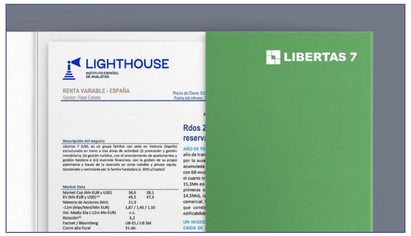
28

- 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

Abril 2025

5

- Publicación Resultados primer trimestre 2025

14

- Publicación carta Director del Área de Inversiones

- Inicio escrituraciones edificio Paseo al Mar

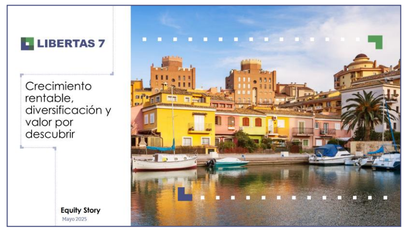
4. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre

Mayo 2025

6 Informe análisis Lighthouse resultados primer trimestre 2025

26 Inicio comercialización Horta Residencial

27 Publicación nuevo Equity Story y plan estratégico



27 Informe Lighthouse: Ideas para encontrar ideas

29 Foro Medcap en Palacio de la Bolsa en Madrid Presentación nuevo Equity Story

BME a SIX company
Foro MEDCAP 2025

30 Junta General de Accionistas

Junio 2025

3 Nombramiento nuevo consejero independiente José Luis Sainz Diaz

16 Comienzo obras Terrazas del Puig

23 Pago del dividendo complementario

26 Participación en Conferencia anual inversores Tenvalue en Madrid

10 TEN VALUE

9 | Evolución previsible de los negocios

Terrazas del Puig
Valencia

9. Evolución previsible de los negocios

Área Inmobiliaria

De cara al segundo semestre de 2025, los objetivos del Área Inmobiliaria se enfocan en completar el proceso de escrituración de los edificios Paseo al Mar y residencial Zaïda, al mismo tiempo, se trabajará en mantener el ritmo previsto de ejecución de obras de las promociones Gaia, Idalia Nature y Terrazas del Puig, garantizando el cumplimiento de los hitos de obra establecidos.

En cuanto al proyecto Pomelos, se prevé cerrar el proceso de licitación e iniciar la obra en los próximos meses. Asimismo, está previsto obtener la licencia de edificación de la promoción Horta y llevar a cabo el derribo de las naves existentes sobre el solar destinado a la futura promoción Reviure, en Torrent, que compartimos con la inmobiliaria Xiob. Respecto de este último proyecto, se espera iniciar la comercialización en el segundo semestre de 2025 así como concluir los trámites administrativos para solicitar la licencia de obras y programar el inicio de las mismas para el ejercicio 2026.

Área Turística

Las previsiones para el verano de 2025 apuntan a una evolución positiva, aunque moderada, del sector turístico en comparación con el ejercicio anterior. Según el último informe de Exceltur, se estima un crecimiento de las ventas del sector del 2,7% entre julio y septiembre, frente al 6,3% registrado en el mismo periodo de 2024. Este menor dinamismo se explica por la incertidumbre geopolítica y el deterioro del contexto económico internacional,

En el caso específico de Valencia, la Fundación Visit València anticipa un impulso adicional gracias al incremento de la conectividad aérea —con nuevas rutas directas desde Canadá y Noruega— y a la inauguración del Roig Arena en septiembre, que contribuirá a la desestacionalización.

A cierre de junio, el volumen de facturación real más reservas confirmadas de Sea You Hotels alcanza los 2,7 millones de euros, lo que representa un aumento del 3% respecto al mismo periodo de 2024. Las reservas para los próximos meses siguen en ascenso, y se espera que la extensión de la temporada turística hasta los meses de septiembre y octubre, siempre que el clima lo permita, contribuya a consolidar esta tendencia.

Por último, el recién creado departamento de expansión ya trabaja en el análisis de varios proyectos con el objetivo de incorporar nuevos establecimientos turísticos a la actividad del Grupo, en línea con la estrategia de crecimiento sostenible y diversificado.

Área de Inversiones

La evolución del entorno económico estará condicionada por la dinámica de tipos de interés, las tensiones geopolíticas y la publicación de resultados empresariales en los próximos meses. En este contexto, la gestión de la cartera continuará guiada por la prudencia, priorizando la generación de valor sostenible y plusvalías a largo plazo.

En el ámbito del capital privado, se prevé que las desinversiones actualmente en curso permitan contabilizar beneficios relevantes en el segundo semestre. Además, el área mantiene su objetivo para 2025 de seguir ampliando el volumen de activos bajo gestión y reforzando la diversificación de la cartera.

10 | Adquisición y enajenación de acciones propias

10. Adquisición y enajenación de acciones propias

En cuanto a la posición de autocartera de Libertas 7, el Grupo posee 703.263 acciones propias en su poder, que representan un 3,209% del capital social

Renta 4 es la entidad que se encarga de dar contrapartida a los inversores desde el 23 de junio de 2025. Del saldo inicial de 110.264,14 euros y 61.946 acciones, la situación a 30 de junio del 2025 era de 113.675,63 euros y 60.371 acciones.

Durante el periodo comprendido entre enero a junio de 2025 se devengaron 30.948 acciones a un coste de 114 mil euros y una valoración de 52 mil euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado por la Junta General de la Sociedad dominante celebrada el 30 de mayo de 2025 correspondiente al ejercicio 2024.

11 | Libertas 7 en Bolsa

Sede Fundación Libertas 7
Valencia

11. Libertas 7 en Bolsa

La acción de Libertas 7 continúa mostrando una dinámica muy positiva en el mercado de valores empujada por la proactividad de la compañía en dar visibilidad a los resultados de la gestión en 2024 y a las perspectivas que dibuja su plan estratégico 2025-2028. En efecto, durante el primer semestre el título de Libertas 7 registró una apreciación acumulada del 9,3% frente a la caída durante el primer trimestre de 2025 del 11,5%.

Estructura Accionarial	30/06/2025 % Participación
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%

Hay que recordar que Libertas 7 registró la tercera mayor subida del Mercado Continuo en 2024 con una revalorización del 79,4%. No obstante, este comportamiento positivo de los seis primeros meses es inferior al que presentan los índices de referencia Ibex 35 e Ibex Small Cap con aumentos del 20,7% y 22,7% respectivamente.

Desde el punto de vista de la liquidez, la compañía sigue cosechando los frutos de su política de impulso a las Relaciones con Inversores con un crecimiento del volumen de títulos medio diario del 80,2% frente al conjunto de 2024, y del 127,7% en términos de efectivo medio diario, negociando ya en media diaria por encima de los 13.000 euros, superando las cifras acumuladas del conjunto de negociación del año 2024 completo, y solo en los primeros seis meses.

Hay que destacar la participación del equipo directivo en el Foro Medcap 2025 a finales del mes de mayo donde mantuvo diversas reuniones con inversores institucionales en las que presentó su nuevo Equity Story con el plan estratégico recientemente aprobado. El impacto de la comunicación de la nueva propuesta de inversión de Libertas 7 se ha constatado durante el mes de junio en el que se identifica un creciente interés por el valor con un volumen de negociación que solo en el mes de junio ha representado el 30% del acumulado en el primer semestre de 2025. Como consecuencia de estas iniciativas la acción alcanzó un máximo de 2,12 euros en este periodo.

Siguiendo con la política de retribución al accionista, tras la Junta General se distribuyó un dividendo complementario del ejercicio 2024 por importe de 2,5 céntimos de euro brutos por acción, de manera que el total devengado en 2024 ascendió a 4,5 céntimos de euro por acción, +12,5%. Dicho dividendo fue nuevamente propuesto en modalidad flexible, es decir a cobrar en acciones de la propia compañía a un cambio de 1,69 euros o en efectivo.

Cotización (euros)	Ene-Jun 2025	2024
Inicio	**1,83**	1,02
Mínimo	**1,55**	1,02
Máximo	**2,12**	1,79
Cierre periodo	**2,00**	1,83
Media	**1,74**	1,31

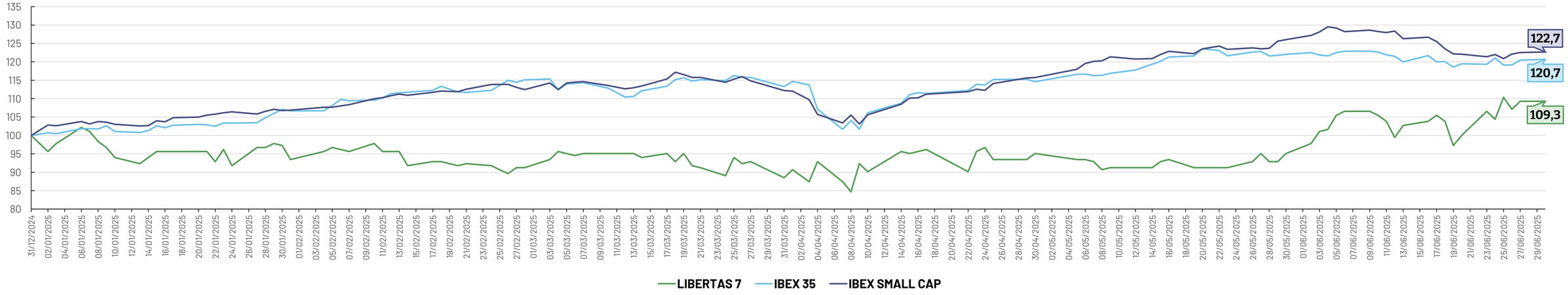
Otros indicadores bursátiles	Ene-Jun 2025	2024
Capitalización bursátil (euros)	**43.828.000**	40.102.620
Nº de acciones	**21.914.000**	21.914.000
Valor nominal de la acción (euros/acción)	**0,5**	0,5
Vol. contrat. acumulado (acciones)	**853.091**	647.740
Vol. contrat. medio diario (acciones)	**7.483**	4.152
Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)	**1.496.251**	895.168
Vol. contrat. efectivo medio diario (euros)	**13.081**	5.744

Libertas vs Índices	Ene-Jun 2025[1]	2024[1]
Libertas 7	**9,3%**	79,4%
Ibex 35	**20,7%**	14,8%
Ibex Small Cap	**22,7%**	2,6%

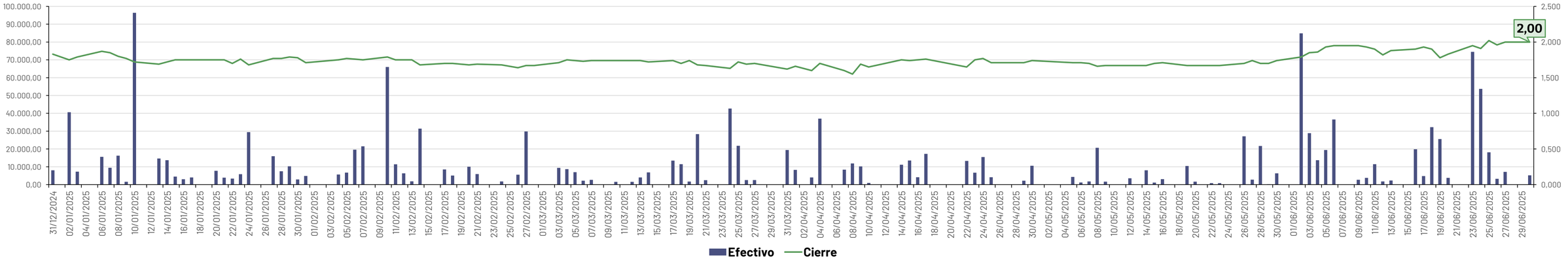
1. % de variación de cotización cierre en el periodo desde 31-12-2024 hasta el 30-6-2025 y desde el 29-12-2023 al 31-12-2024.

11. Libertas 7 en Bolsa

Libertas 7 vs Ibex 35 e Ibex Small Cap
(31-12-2024 al 30-06-2025)



Libertas 7 (LIB): Evolución cotización y volumen efectivo (€), ene-jun 2025



12 | Glosario

Sede Fundación Libertas 7
Valencia

12. Glosario

- **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 de venta en unidades y euros:** total de activos con reserva o contrato de compraventa.
- **Cartera permanente:** cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas en las que se tiene vocación de permanencia.
- **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:** beneficio antes de intereses e impuestos. Se calcula restando los gastos operativos de la empresa de sus ingresos totales.
- **EBIT Ajustado:** EBIT más resultados netos derivados de las operaciones de compra-venta de instrumentos financieros que no pasan por cuenta de resultados por aplicación de la NIIF 9 , por tanto, no forman parte del cálculo del EBIT. Este indicador ofrece una imagen más precisa de los resultados operativos de la empresa.
- **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:** EBITDA más resultados netos derivados de las operaciones de compra-venta de instrumentos financieros que no pasan por cuenta de resultados por aplicación de la NIIF 9 y, por tanto, no forman parte del cálculo del EBITDA. Este indicador ofrece una imagen más precisa de los resultados operativos de la empresa.
- **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 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):** últimos doce meses.
- **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.
- **Plusvalías proforma:** las obtenidas por las ventas de valores del área de inversiones, independientemente del periodo en que los valores se hayan mantenido en cartera.
- **Plusvalías reportadas:** las obtenidas en ventas de valores del área de inversiones adquiridos en los últimos 12 meses. Tras la aplicación de la NIIF9 en 2018, se incluye en los ingresos de explotación únicamente los resultados por ventas de valores de la cartera mantenidos por un periodo inferior a doce meses.
- **% ocupación:** porcentaje de apartamentos/ habitaciones ocupadas sobre el total de apartamentos/ habitaciones disponibles en el hotel o establecimiento turístico.
- **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.

13 | Contacto

L´iber, Museo de los Soldaditos de Plomo
Valencia

13. Contacto

www.libertas7.es

Calle Caballeros, 36

46001 Valencia. España

+34 963 913 058

inversores@libertas7.es

www.linkedin.com/company/libertas-7

14 | Anexos

Sede Libertas 7
Valencia

14. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Estructura de la deuda financiera bruta	2021	2022	2023	2024	30/06/2025
Deuda financiera a largo plazo	27.347	21.489	28.678	30.054	29.938
Deuda financiera a corto plazo	14.620	17.396	5.680	12.628	12.663
Total deuda financiera bruta	**41.967**	**38.885**	**34.358**	**42.682**	**42.601**

14. Anexos

Área Inmobiliaria

Evolucion de unidades por fases de proyecto durante el periodo	2021	2022	2023	2024	Ene-Jun 2025
Unidades en fase de diseño	24	52	124	206	160
Unidades en comercialización	87	87	106	239	261
Unidades terminadas pendientes de entrega	2	3	2	2	1
Total unidades activas	**113**	**142**	**232**	**447**	**422**

Se incluye proyecto en fase de diseño: Torrent y se restan las escrituras de Paseo al Mar

Evolución de promociones en curso y nuevos desarrollos inmobiliarios al 30.06.2025	Cresol	Paseo al Mar	Zaïda	Gaia	Idalia Nature	Terrazas del Puig	Pomelos	Horta	Reviure
Unidades en fase de diseño	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Fase de comercialización - Unidades pendientes de venta	1	0	0	8	6	32	44	37	0
Fase de comercialización - Unidades vendidas	0	6	24	10	28	41	16	9	0
Escrituradas	0	24	0	0	0	0	0	0	0
Total reportado	**1**	**30**	**24**	**18**	**34**	**73**	**60**	**46**	**160**
Metros cuadrados (m²)	7.923	3.537	3.822	1.988	4.475	8.399	7.770	5.572	20.402

14. Anexos

Área Inmobiliaria

Nº de unidades escrituradas en el ejercicio.

Cronograma promoción inmobiliaria Libertas 7	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alberola	19	1							
Cresol	46	3			1				
Drassanes		24							
Crisálida			33						
Paseo del Mar	Comprado				30				
Zaïda	Comprado				24				
Gaia		Comprado				18			
Idalia Nature		Comprado				34			
Vesta		Comprado				Activación			18
Pomelos			Comprado				73		
Terrazas del Puig				Comprado			30	30	
Horta Residencial					Comprado			46	
Torrente 1								50	
Torrente 2									50
Nueva 1									50
Total viviendas	**65**	**28**	**33**	**0**	**55**	**52**	**103**	**126**	**118**

14. Anexos

Área Turística

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución ingresos mensuales por alojamiento Área Turística[1]	2021	2022	2023	2024	Ene-Jun 2025
Enero	7.416	58.221	63.766	95.536	**84.829**
Febrero	13.032	88.247	81.086	156.955	**122.952**
Marzo	10.361	135.428	184.077	276.027	**209.771**
Abril	11.328	183.261	243.058	224.406	**270.348**
Mayo	48.075	191.044	269.163	252.279	**297.152**
Junio	126.780	222.572	301.292	268.655	**303.214**
Julio	289.010	406.414	492.599	471.395	--
Agosto	331.593	530.368	563.684	562.755	--
Septiembre	121.841	230.590	254.589	261.640	--
Octubre	156.938	193.825	298.034	227.165	--
Noviembre	89.642	92.042	142.102	147.343	--
Diciembre	105.184	113.971	174.000	96.613	--
Total	**1.311.200**	**2.445.983**	**3.067.450**	**3.040.769**	**1.288.266**

1. Datos operativos solo alojamiento (no incluye pensiones ni otros servicios extras).

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución anual indicadores Área Turística[1]	2021	2022	2023	2024	Ene-Jun 2025
Noches totales	43.070	43.070	43.070	43.070	**21.358**
Noches disponibles	43.070	43.070	43.070	37.354	**19.858**
Noches vendidas	13.128	21.426	24.083	24.168	**11.268**
RevPar Ajustado (€)	30,44	56,79	71,22	81,40	**64,87**
% Ocupación media ajustada	30,5%	49,7%	55,9%	64,7%	**56,7%**
ADR (€)	99,88	114,16	127,37	125,82	**114,33**

1. Calculados sobre noches disponibles, descontando bloqueos por reforma de Port Saplaya durante el primer trimestre 2025.

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución trimestral ingresos Área Turística[1]	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	2T2024	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025
Apartamentos Port Saplaya	29.689	144.602	588.802	254.703	182.657	347.591	841.286	239.709	171.384	508.409	943.611	382.871	316.128	425.502	921.654	272.528	224.089	554.001
Sea You Hotel Port Valencia	1.120	41.581	153.642	97.061	99.239	249.286	326.086	160.129	157.545	305.104	367.261	231.265	212.390	319.838	374.136	198.593	193.463	316.713
Total	**30.809**	**186.183**	**742.444**	**351.764**	**281.896**	**596.877**	**1.167.372**	**399.838**	**328.929**	**813.513**	**1.310.872**	**614.136**	**528.518**	**745.340**	**1.295.790**	**471.121**	**417.552**	**870.714**

1. Datos operativos solo alojamiento (no incluye pensiones ni otros servicios extras).

14. Anexos

Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

Distribución sectorial del valor de la cartera Bolsa	30/06/2025	31/12/2024	% Var.
Total cartera	**42.551**	**41.505**	**2,52%**
Lujo	9.985	9.292	7,46%
Bancos	3.558	4.025	(11,60%)
Seguros	4.809	6.264	(23,23%)
Construcción	246	248	(0,81%)
Medios	950	1.142	(16,80%)
Tecnología	1.429	508	181,21%
Ecología	1.122	752	49,14%
Alimentación	4.785	4.394	8,91%
Industria	8.849	7.976	10,94%
Pharma	3.952,38	2.747	43,88%
Consumo no cíclico	2.340	3.540	(33,91%)
Servicios	526	617	(14,67%)

% Distribución de valor de mercado de la Cartera Bolsa por sectores de actividad	30/06/2025	31/12/2024	Var. p.p.
Total cartera	**100**	**100**	**n.s.**
Lujo	23	22	1,08
Bancos	8	10	(1,34)
Seguros	11	15	(3,79)
Construcción	1	1	(0,02)
Medios	2	3	(0,52)
Tecnología	3	1	2,13
Ecología	3	2	0,82
Alimentación	11	11	0,66
Industria	21	19	1,58
Pharma	9	7	2,67
Consumo no cíclico	5	9	(3,03)
Servicios	1	1	(0,25)

Rentabilidad comparada[1]	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ene-Jun 2025
Cartera Bolsa Libertas 7	100	93	107	107	120	125	132
IGBM	100	85	91	86	105	120	146
Stoxx600	100	96	117	102	115	122	130

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

Comportamiento relativo Cartera L7 vs Indices[1]	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ene-Jun 2025
Cartera Bolsa Libertas 7	100	93	59	76	81	75	83	107	108	106	118	135	128	147	136	157	158	176	183	194
IGBM	100	106	63	80	65	55	53	65	67	61	61	65	56	60	51	54	51	63	71	87
Stoxx600	100	100	54	70	76	68	77	90	94	100	99	107	92	114	109	134	116	131	139	148
Benchmark	100	102	58	79	78	69	73	90	93	96	97	106	91	107	96	109	100	119	131	149

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