

Informe de Resultados

Enero-Septiembre 2025 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■



Nota legal



Información legal

La información contenida en este Informe de Resultados correspondiente a los nueve primeros meses del ejercicio 2025 (enero-septiembre 2025) ha sido elaborada 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 Resultados contiene la revisión de la gestión de la actividad y resultados de la compañía durante los nueve primeros meses de 2025, así como su comparación con el mismo periodo de 2024, ha sido formulado por el Consejo de Administración el 30 de octubre 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, los hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre.

Glosario

Al final del documento se incorpora un glosario de términos técnicos para facilitar la comprensión y el entendimiento del siguiente informe.

Información prospectiva

La información que contiene el Informe de Resultados incluye información y manifestaciones relativas a previsiones futuras sobre Libertas 7 no constituyen hechos históricos, estando basadas en asunciones que se consideran razonables, y están sometidas a riesgos e incertidumbres, muchos de los cuales son difíciles de prever y están, de manera general, fuera del control de Libertas 7. De este modo, se advierte a accionistas e inversores de que estos riesgos podrían provocar que los resultados y desarrollos reales difieran de los inicialmente previstos en la información y proyecciones futuras.

Con excepción de la información financiera referida, la información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Este documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo establecido en 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-Septiembre 2025

1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo
2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2025
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
3. Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2025
 - Resultados económico-financieros
 - Gestión del Balance y financiación
4. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre
5. Libertas 7 en Bolsa
6. Glosario
7. Contacto
8. Anexos

1 | Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

► RESIDENCIAL IDALIA NATURE
Valencia

1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

1.1 Resumen ejecutivo

Resultados financieros:

- ▶ Libertas 7 más que duplica su facturación hasta 12,6 millones de euros y eleva el EBITDA Ajustado a 5,7 millones de euros (+84,1%).
- ▶ El beneficio neto alcanza 1,9 millones de euros, multiplicando por cuatro el importe alcanzado en mismo periodo de 2024.
- ▶ La solidez financiera se mantiene: deuda neta estable en el 23% del activo.
- ▶ El Consejo acuerda el pago de un dividendo flexible a cuenta del ejercicio 2025 de 2 céntimos de euro por acción.



Área Inmobiliaria

- ▶ Libertas 7 consolida su negocio inmobiliario con la escrituración de una promoción y próxima entrega de la segunda.
- ▶ La cartera de viviendas vendidas y reservadas alcanza los 35,8 millones de euros (+11,7% respecto a cierre 2024).
- ▶ Inicio de la comercialización de la promoción Reviure en Torrent de 105 viviendas.



Área Turística

- ▶ Récord de facturación en la temporada alta y ocupación acumulada al 64%.
- ▶ Aumento de ventas un 6% hasta 2,8 millones de euros al cierre de la temporada alta.
- ▶ El EBITDA turístico crece un 14% gracias al alza del ADR y la eficiencia operativa.



Área de Inversiones

- ▶ La cartera de inversiones alcanza los 67 millones de euros, un 8,6% de crecimiento interanual.
- ▶ Las plusvalías ajustadas y dividendos por 4,3 millones de euros impulsan los resultados del área y liquidez del grupo.
- ▶ Libertas 7 refuerza su presencia en el capital de Buenavista Equity Partners con una inversión de 2,4 millones de euros.

1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

1.2 Principales magnitudes del periodo

Cifras expresadas en miles de euros

Magnitudes financieras	Ene-Sep 2025	Ene-Sep 2024	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	12.585	5.335	135,9%
EBITDA	3.135	1.870	67,6%
Resultado de Explotación (EBIT)	3.853	2.059	87,1%
Resultado Neto	1.860	472	n.s.
Deuda Financiera Neta ¹	39.393	39.131	0,7%

1. Importes de Deuda Financiera Neta a 30.09.2025 y 31.12.2024

Indicadores financieros	Ene-Sep 2025	Ene-Sep 2024	Var. p.p.
% Margen EBITDA	24,9%	35,1%	(0,1)
% Margen EBIT	30,6%	38,6%	(0,1)
% EBITDA-CapEx / Importe neto de la cifra de negocios	24,9%	35,1%	(0,1)
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM (var. p.p)	5,33	7,48	(2,1)
% Deuda Financiera Neta / Recursos Propios	38,7%	31,9%	0,1

Cifras expresadas en miles de euros

Magnitudes Financieras Proforma	Ene-Sep 2025	Ene-Sep 2024	% Var.
EBITDA LTM	6.494	1.598	n.s.
EBITDA Ajustado LTM	7.389	3.126	136,4%

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución del periodo de ingresos por área de actividad	Ene-Sep 2025	Ene-Sep 2024	% Var.
Importe de la cifra de negocios	12.585	5.335	135,9%
Área Inmobiliaria	7.965	337	n.s.
Área Turística	2.819	2.663	5,9%
Área de Inversiones	1.801	2.335	(22,9%)





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



2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2025

2.1 Área Inmobiliaria

■ En 2025 se confirma la escrituración de dos promociones: Paseo al Mar ya entregada y el Residencial Zaïda, ambas en Valencia.

Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2025, contamos con una cartera de contratos y reservas de 134 viviendas por un importe de 35,8 millones de euros en las diversas promociones en marcha, un 11,7% más que a cierre de 2024.

Durante el primer semestre se procedió a la entrega y escrituración de 29 unidades de la promoción Paseo al Mar, restando únicamente una vivienda vendida, pendiente de formalización. Ha sido liquidada íntegramente la deuda promotor aparejada a dicho edificio.

Se mantiene un excelente ritmo de ventas basado en la calidad y ubicación de nuestras promociones y en la escasez de oferta en Valencia y su área metropolitana que conduce a una mejora de la rentabilidad de nuestros proyectos.

En 2025, iniciamos las obras del Residencial Terrazas del Puig y recientemente la del Residencial Pomelos en Denia. Ambas representan en conjunto un total de 133 viviendas. El resto de los proyectos sigue su curso con normalidad.

En cuanto a la promoción Reviure de Torrent de 160 viviendas, hemos superado el trámite urbanístico del estudio de detalle, estando pendiente la obtención de la licencia de derribo. En el momento de la redacción del presente informe, ya se ha iniciado la comercialización del citado residencial, todo ello en cumplimiento del cronograma de entregas de promociones previsto hasta 2028.

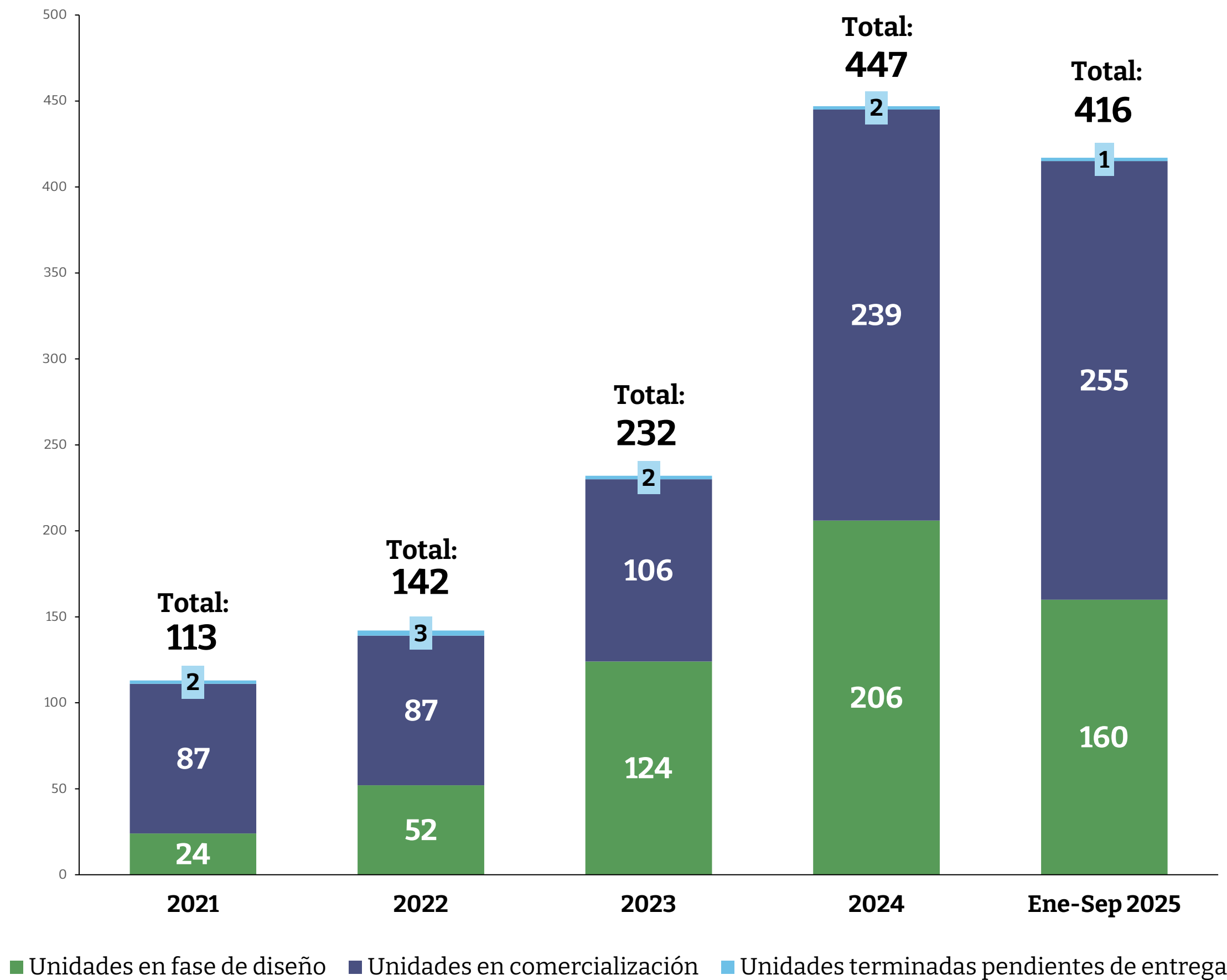


► RESIDENCIAL ZAÏDA
Valencia

2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2025

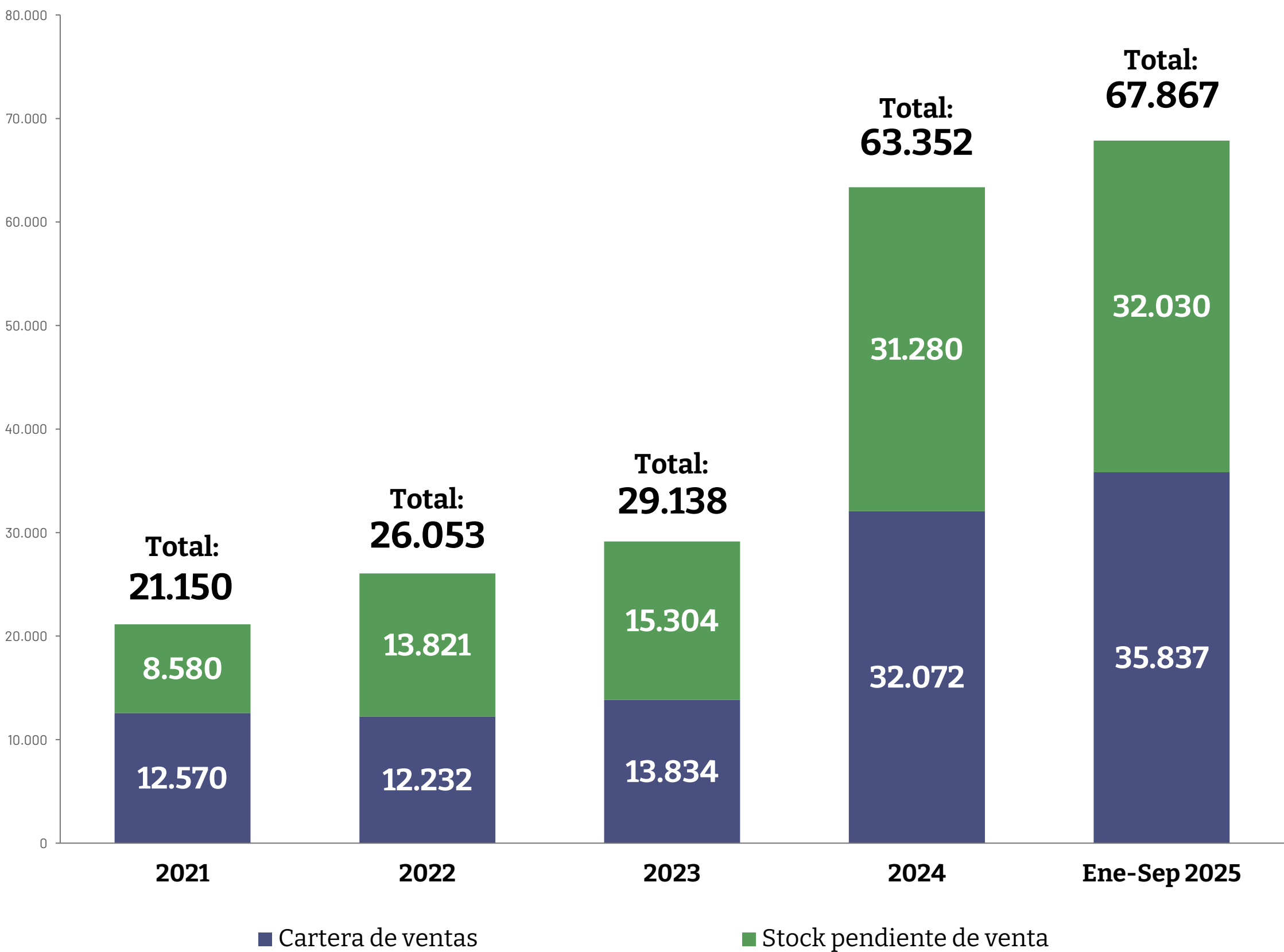
2.1 Área Inmobiliaria

Evolución de unidades activas 2021-9M 2025



Evolución de cartera de ventas y reservas, stock pendiente de venta y total, 2021-9M 2025

Cifras expresadas en miles de euros



2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2025

2.2 Área Turística

Cerramos la temporada alta con récord de facturación en Apartamentos y un alto índice de ocupación en el Hotel. ...

Así, al cierre de septiembre, la cifra de negocios del Área Turística de Libertas 7, Sea You Hotels, se salda con unas ventas de 2,8 millones de euros, un 6% más que en los nueve primeros meses de 2024, en línea con los crecimientos medios del sector, cuya moderación viene siendo la tónica en el presente ejercicio.

Si a estas ventas añadimos las reservas registradas para el último trimestre del ejercicio 2025, dicho importe asciende a 3,2 millones de euros, un 5% superior al mismo periodo del ejercicio anterior.

A destacar, el incremento de ADR medio anual que alcanza los 137,80 euros/noche mejorando un 5% sobre el ejercicio anterior. Así, con una ocupación media del 64,1%, en línea con la registrada en el tercer trimestre de 2024, el RevPar Ajustado del Área Turística se mantiene estable en 88 euros; sin embargo, la rentabilidad mejora significativamente, con un incremento del 14,3% en el EBITDA.



Comparativa del periodo indicadores Área Turística ¹	Ene-Sep 2025	Ene-Sep 2024	% Var.
Noches totales	32.214	32.214	n.s.
Noches disponibles	30.714	28.948	6,1
Noches vendidas	19.699	19.599	0,5
RevPar Ajustado (€)	88,38	88,77	(0,4)
% Ocupación media ajustada	64,1%	67,7%	(5,3)
ADR (€)	137,8	131,1	5,1

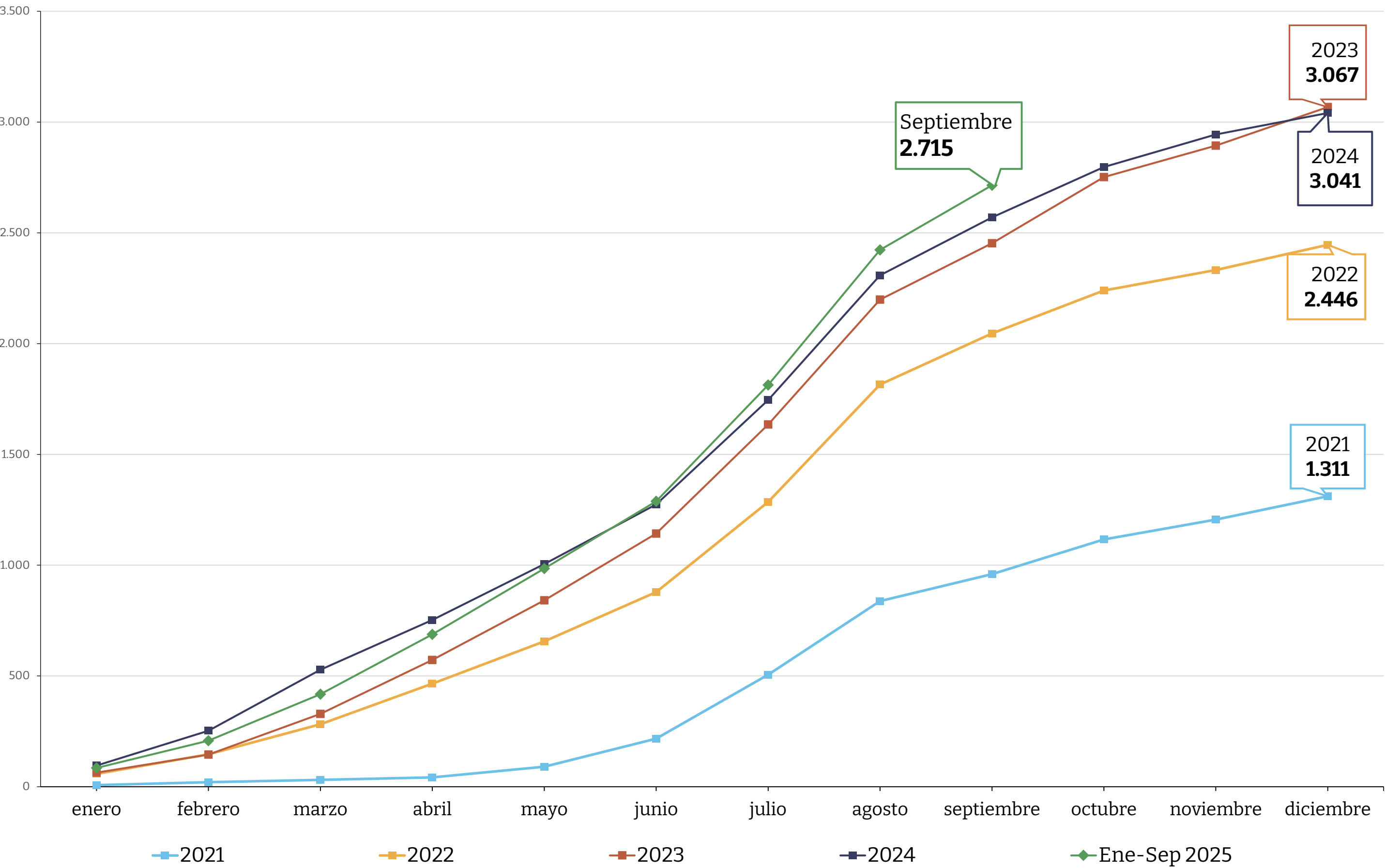
1. Calculados sobre noches disponibles, descontando bloqueos por reforma de Port Saplaya durante el primer trimestre 2025.

2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2025

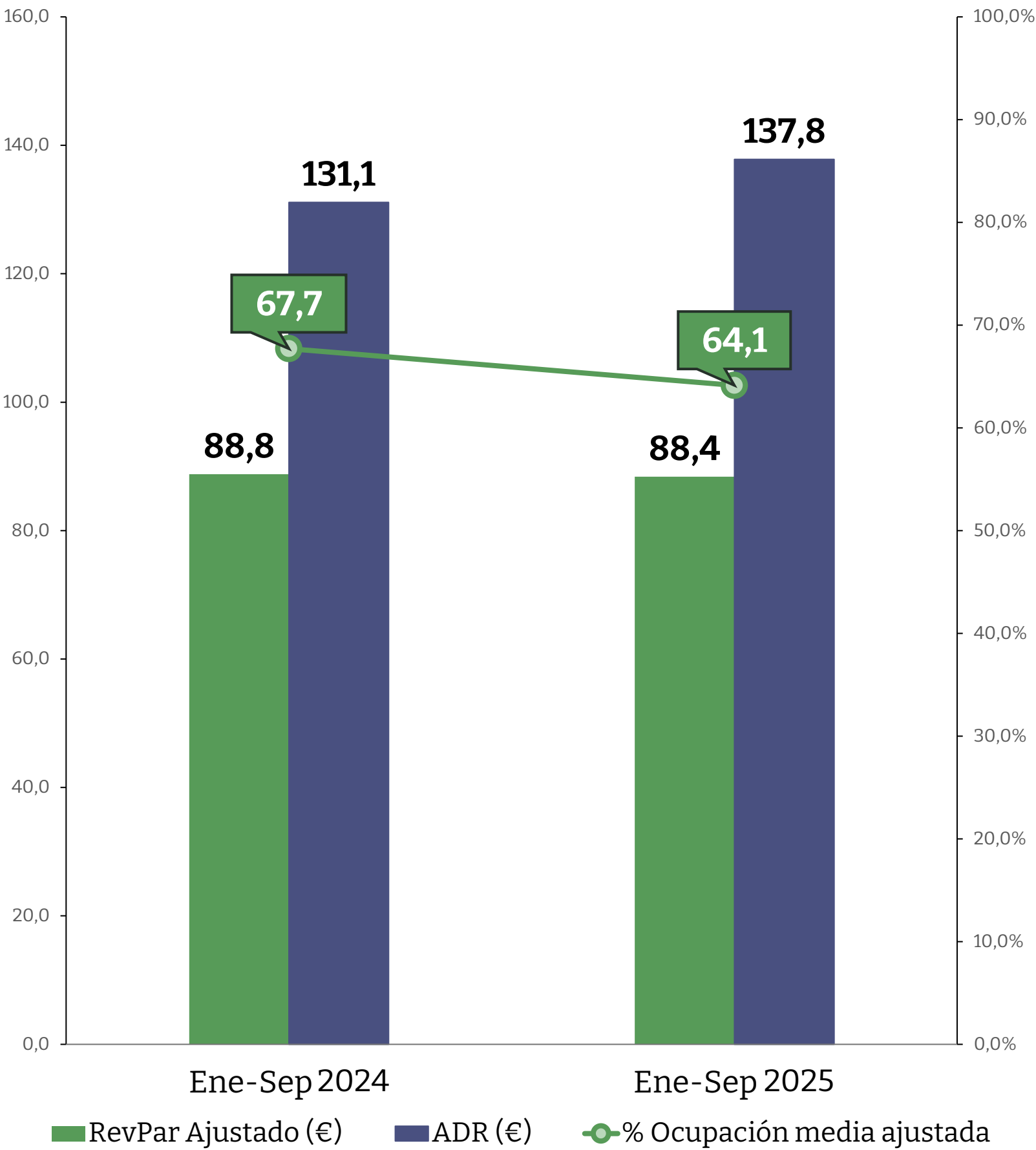
2.2 Área Turística

Evolution mensual de ingresos acumulados por alojamiento, 2021-9M 2025

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución RevPar Ajustado (€), ADR (€) y Ocupación media ajustada (%)



2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2025

2.3 Área de Inversiones

■ Buena evolución de nuestra cartera de bolsa y cierre de la ampliación de capital de Buenavista. ■ ■ ■

Conjunto Cartera

El conjunto de la cartera asciende a finales de septiembre a un valor de mercado de 67 millones de euros, un 8,6% más que al mismo periodo de 2024. Desde inicios de año, hemos generado plusvalías ajustadas y cobrado dividendos por importe de 4,3 millones de euros, un 23% más que durante los nueve primeros meses del ejercicio anterior.

Cartera de Bolsa

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad obtenida al cierre de septiembre es del 10,7% que compara favorablemente con los principales índices mundiales, excepción hecha del IGBM que gracias al sector bancario ha experimentado en 2025 una revalorización inusitada. Por otra parte, el buen comportamiento de algunos valores en cartera ha facilitado la realización de fuertes plusvalías en 2025, incluyendo las derivadas de ventas no previstas en ciertos valores sujetos a sendas operaciones de exclusión y fusión.

Durante el último trimestre, hemos continuado ajustando nuestra cartera según los potenciales de recorrido de cada valor identificados en nuestros análisis, reduciendo la exposición al sector financiero y aumentando la inversión en determinados valores de los sectores de lujo, salud y consumo no cíclico.

Cartera de Capital privado

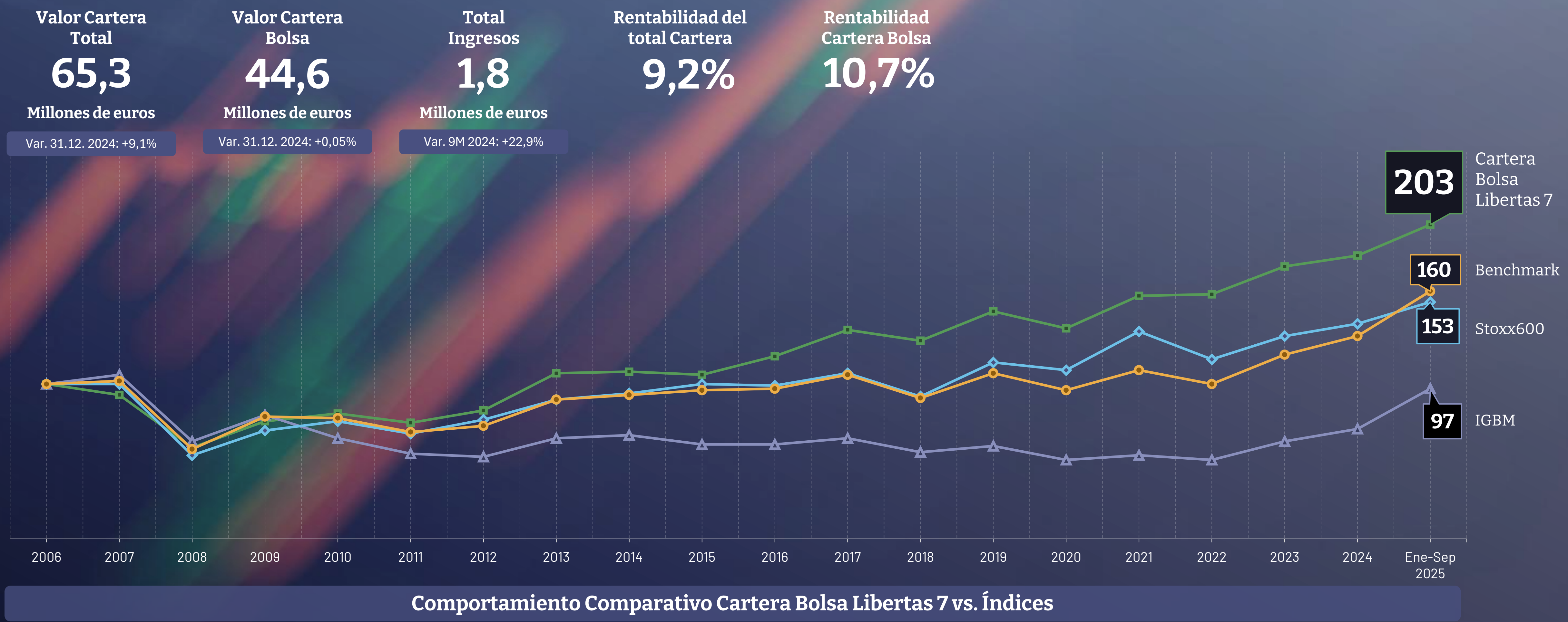
Al cierre del mes de septiembre la cartera de capital privado ha registrado un incremento de valor de 947 mil euros. En lo que llevamos de ejercicio, los retornos de capital privado procedentes de inversiones realizadas suman 410 mil euros. La evolución de la cartera está siendo positiva y ello conllevará, previsiblemente, la materialización de sendas desinversiones y obtención de retornos en los próximos meses.

Durante el tercer trimestre hemos completado la toma de participación en Buenavista Equity Partners, gestora de fondos de capital privado y Venture Capital con la que colaboramos desde hace más de 20 años.



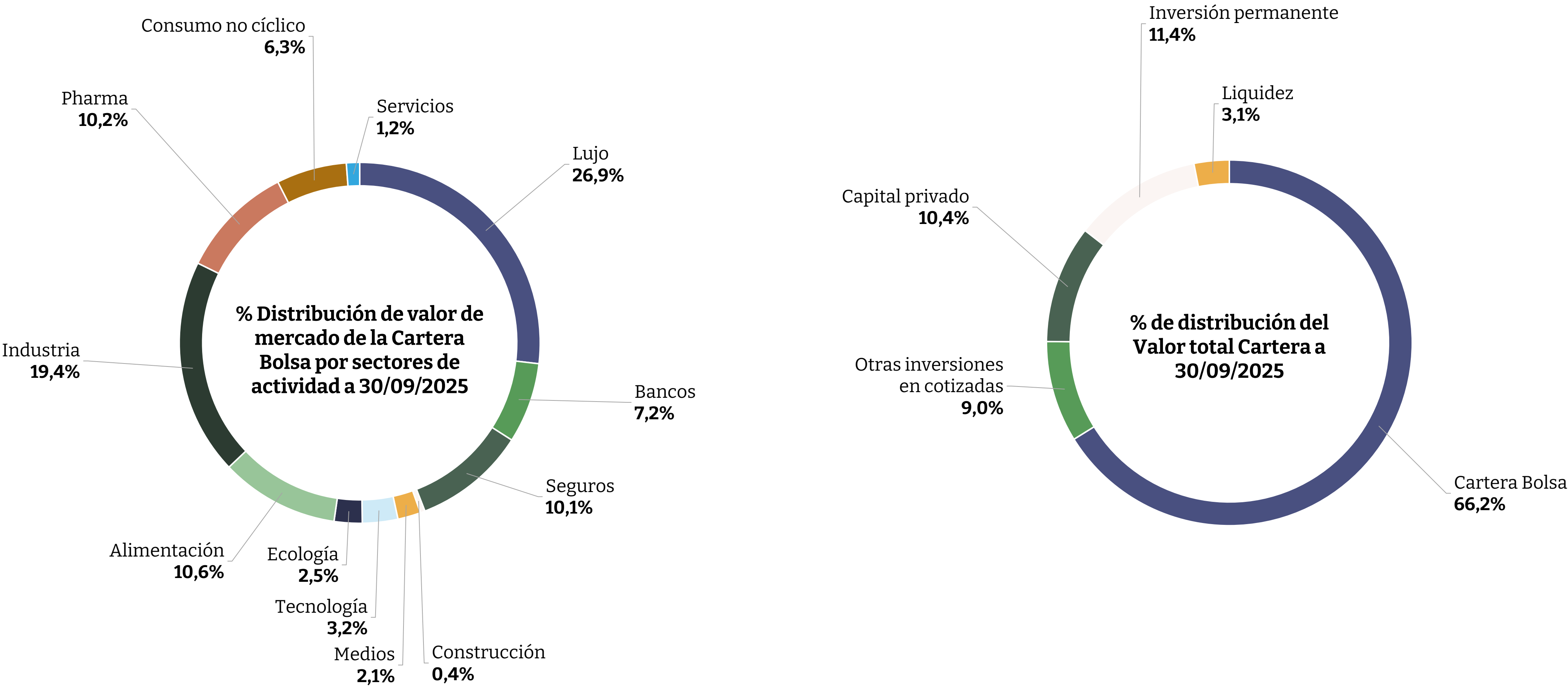
2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2025

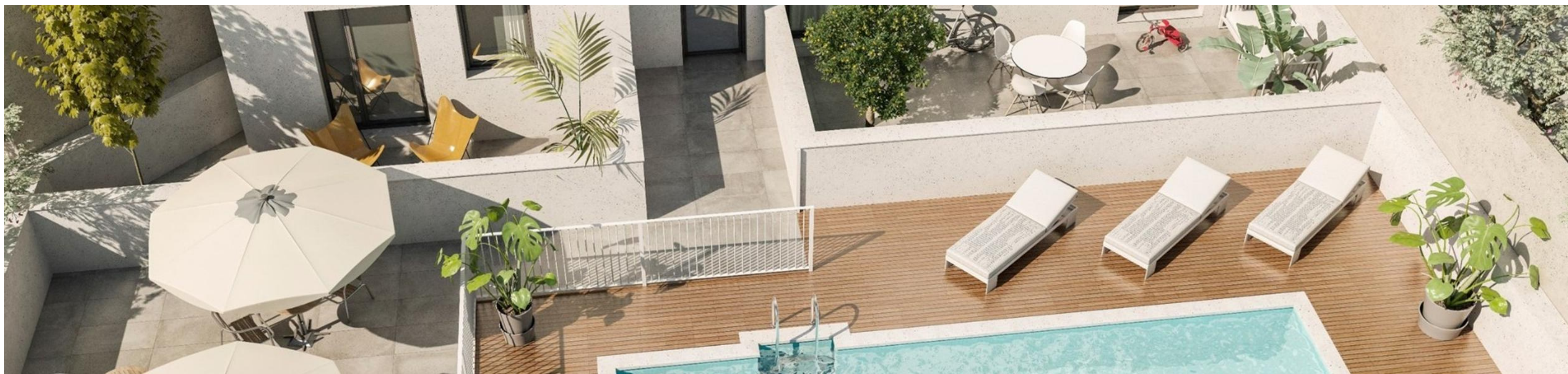
2.3 Área de Inversiones



2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2025

2.3 Área de Inversiones





3 | Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2025



► RESIDENCIAL ZAÏDA
Valencia

3. Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2025

3.1 Resultados económico-financieros

La escrituración de la promoción Paseo al Mar, la facturación de la temporada alta turística y los resultados de inversiones sitúan la cifra de negocios del tercer trimestre en 12,6 millones de euros frente a los 5,3 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2024, lo que supone un incremento del 135,9%. ■■■



A nivel de EBITDA el importe agregado asciende a 3,1 millones de euros frente a 1,9 millones de euros del mismo periodo del año anterior, es decir un 68% de crecimiento interanual impulsado por las escrituraciones de promoción inmobiliaria, la temporada alta turística y los rendimientos de cartera. Al mismo tiempo el EBITDA Ajustado consolidado se sitúa en 5,6 millones de euros, +84% comparado con el mismo periodo del ejercicio anterior como consecuencia del efecto indicado procedente de las plusvalías de la cartera de inversiones, que comparadas con el ejercicio anterior ascienden un +116%, lo que supone un margen de EBITDA Ajustado del 51% sobre la cifra de negocios en el citado periodo

El beneficio neto del tercer trimestre de 2025 se salda con 1,9 millones de euros, supone 294% más respecto del año anterior. Sumando las plusvalías obtenidas por la venta de posiciones mantenidas por un plazo mayor a doce meses, el beneficio asciende a 3,8 millones de euros ajustado, que permitirá al Consejo repartir un dividendo a cuenta del ejercicio.

Cuenta de resultados consolidados	Cifras expresadas en miles de euros		
	Ene-Sep 2025	Ene-Sep 2024	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	12.585	5.335	135,9%
Otros ingresos de explotación	51	7	n.s.
Variación de existencias	2.017	3.411	(40,9%)
Aprovisionamientos	(7.802)	(3.430)	127,5%
Gastos de personal	(2.023)	(1.926)	5,0%
Otros gastos de explotación	(1.693)	(1.527)	n.s.
Amortización del inmovilizado	(233)	(235)	(0,9%)
Otros ajustes por valoración	951	424	n.s.
Resultado de Explotación (EBIT)	3.853	2.059	87,1%
Ingresos Financieros	10	62	(83,9%)
Gastos financieros	(1.056)	(1.307)	(19,2%)
Otros ingresos y gastos financieros	(112)	8	c.s.
Resultado financiero	(1.158)	(1.237)	(6,4%)
Resultado antes de impuestos	2.695	822	n.s.
Impuesto sobre beneficios	(835)	(350)	138,6%
Resultado neto	1.860	472	n.s.
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	(2)	0	--
Resultado neto atribuido a sociedad dominante	1.862	472	n.s.
EBITDA	3.135	1.870	67,6%
EBITDA Ajustado	5.660	3.075	84,1%
EBIT Ajustado	6.378	3.264	95,4%

3. Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2025

3.2 Gestión del balance y financiación

El total activo, de 170 millones de euros, crece un 5% en relación con el cierre del ejercicio anterior debido fundamentalmente al incremento de existencias inmobiliarias y de inversiones financieras. ■■■

Correlativamente, el pasivo aumenta en la misma proporción en las partidas de deuda a largo plazo y acreedores comerciales. Al cierre del trimestre, la deuda neta se sitúa en 39 millones de euros, un 0,7% más que al cierre del ejercicio 2024.

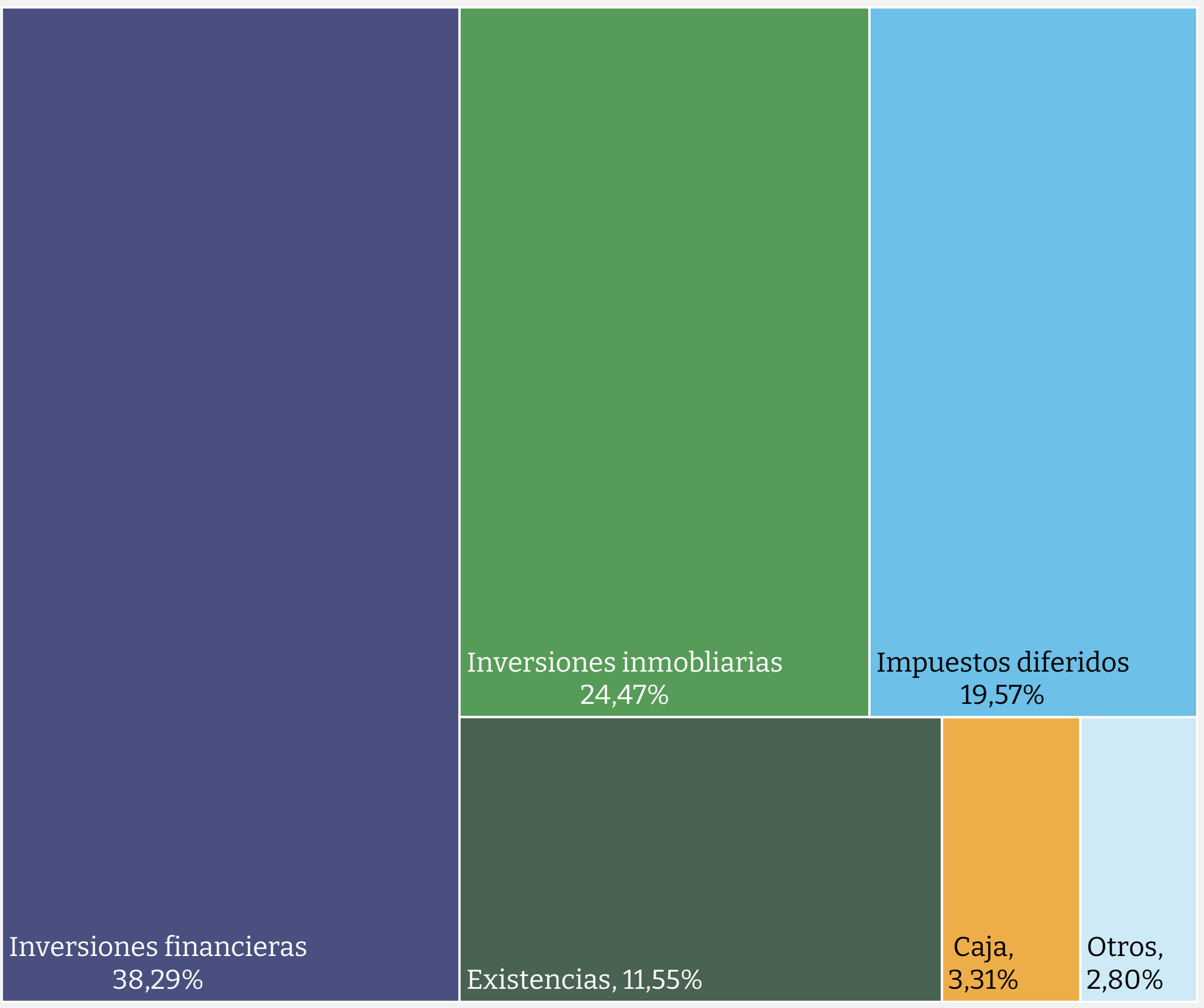
La posición patrimonial sigue manteniéndose sólida ya que la deuda neta representa únicamente un 23% del activo y un 39% de los recursos propios de la compañía.

Balance de situación consolidado	Cifras expresadas en miles de euros		
	30/09/2025	31/12/2024	% Var.
Activo no corriente	87.437	86.205	1,4%
Fondo de Comercio	291	291	n.s.
Otro Inmovilizado intangible	1.081	1.243	(13,0%)
Inmovilizado material	457	642	(28,8%)
Inversiones inmobiliarias	41.569	41.063	1,2%
Inversiones valoradas método de participación	9.315	6.983	33,4%
Inversiones financieras a largo plazo	1.481	1.481	n.s.
Activos por impuestos diferidos	33.243	34.502	(3,6%)
Activo corriente	82.448	75.363	9,4%
Existencias	19.618	17.712	10,8%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.924	2.919	0,2%
Inversiones financieras a corto plazo	54.247	51.179	6,0%
Otros activos corrientes	31	2	n.s.
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.628	3.551	58,5%
Total activo	169.885	161.568	5,1%
Patrimonio neto total	101.689	96.912	4,9%
Pasivo no corriente	47.394	45.012	5,3%
Provisiones a largo plazo	27	27	n.s.
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	30.587	27.930	9,5%
Otros pasivos financieros a largo plazo	2.086	2.124	(1,8%)
Pasivos por impuesto diferido	14.694	14.931	(1,6%)
Pasivo corriente	20.802	19.644	5,9%
Provisiones a corto plazo	42	43	(2,3%)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	12.348	12.628	(2,2%)
Otros pasivos financieros a corto plazo	642	432	48,6%
Acreedores comerciales	7.770	6.541	18,8%
Total pasivo	169.885	161.568	5,1%

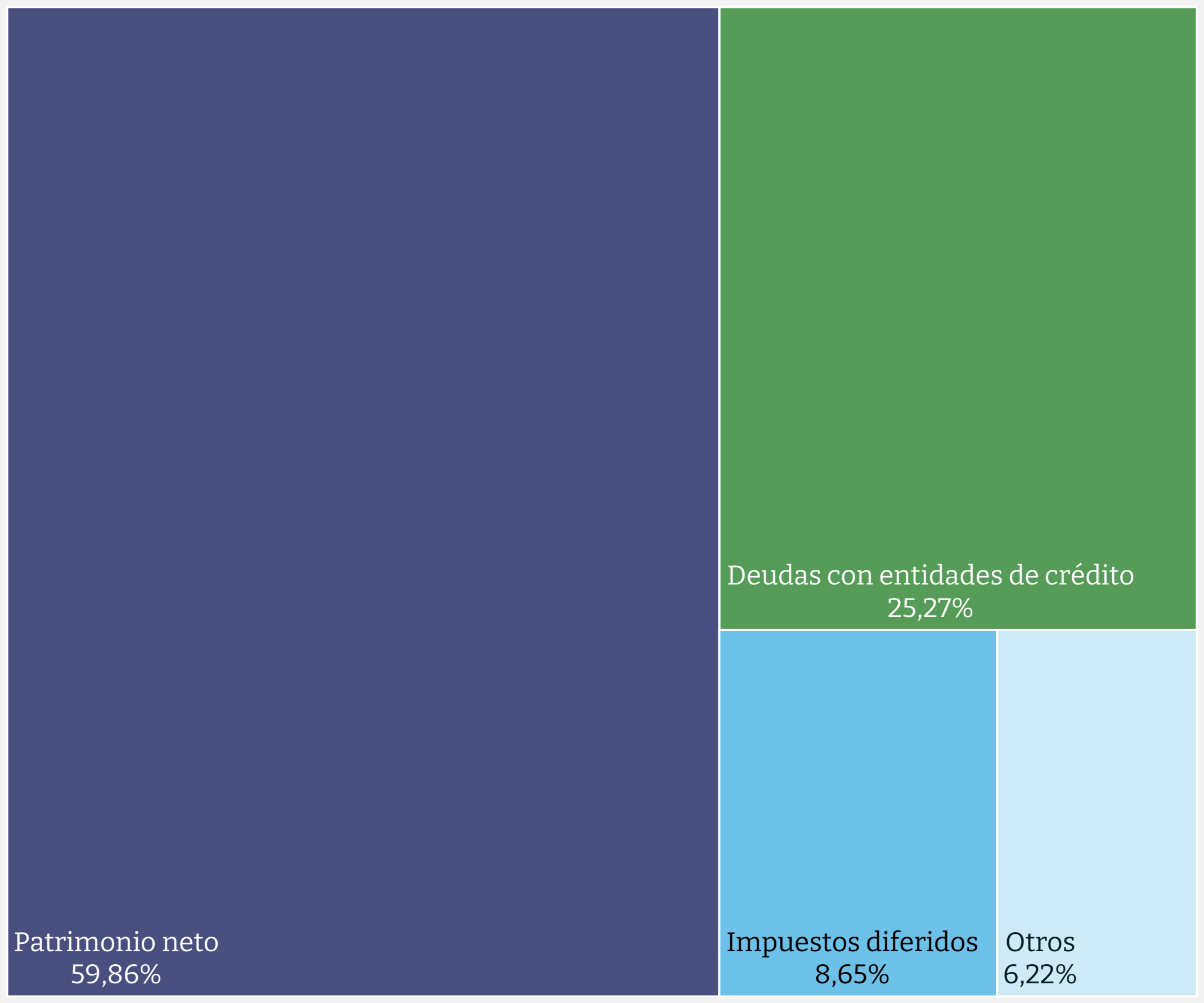
3. Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2025

3.2 Gestión del balance y financiación

Activo 30.09.2025



Pasivo 30.09.2025

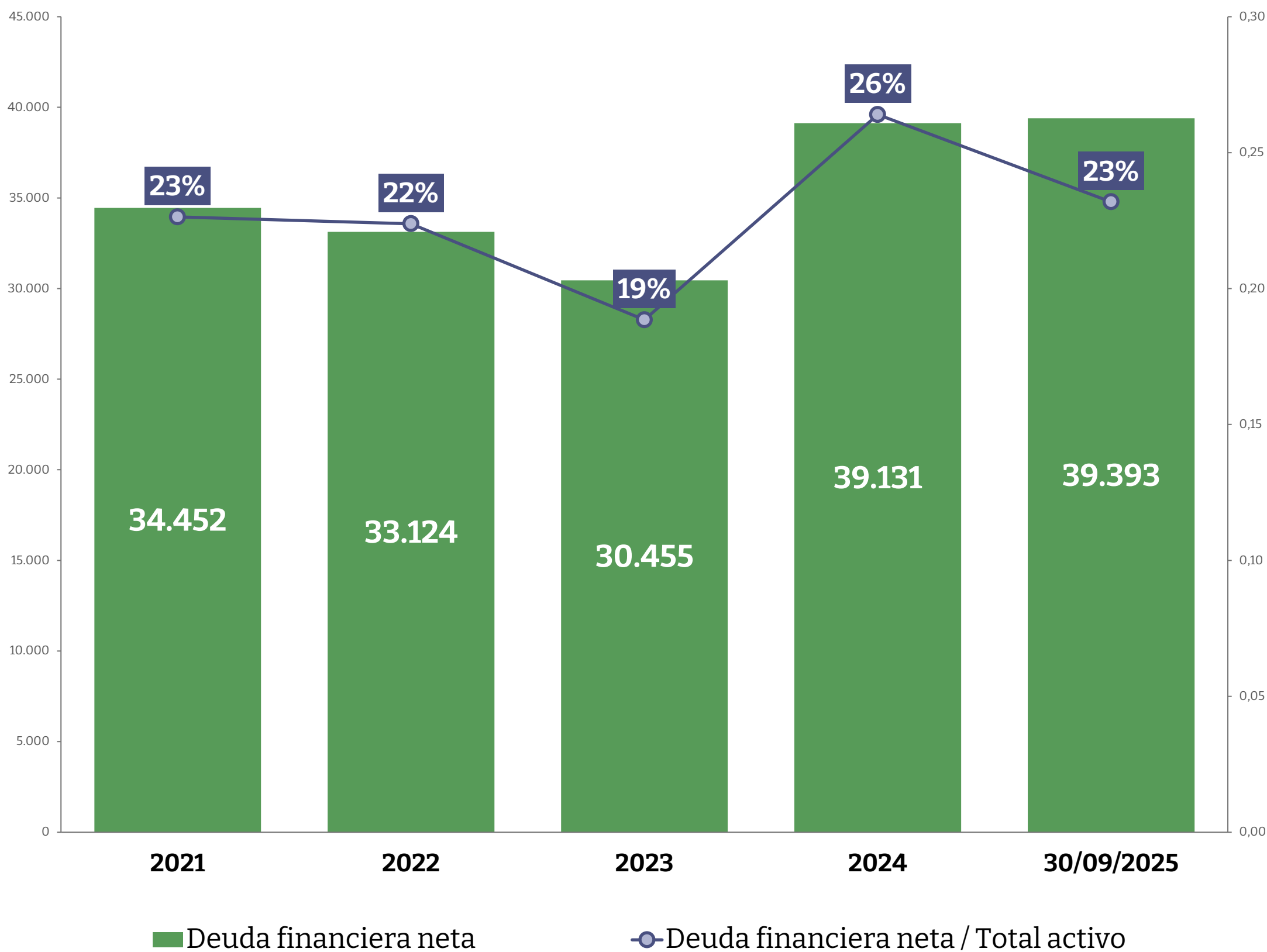


3. Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2025

3.2 Gestión del balance y financiación

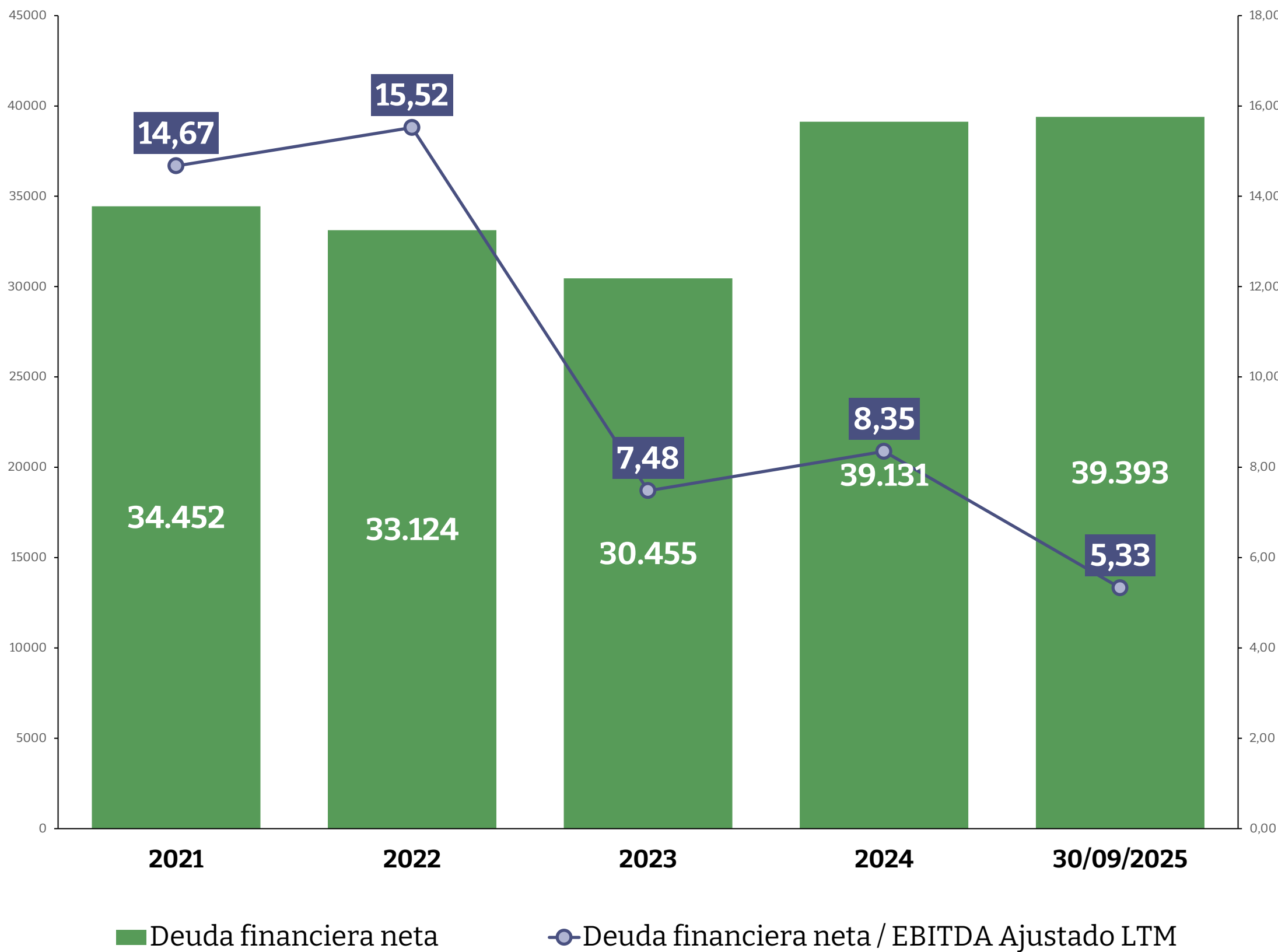
Evolución DFN y DFN/Activo 2021-30.09.25

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución DFN y DFN/EBITDA Ajustado 2021-30.09.25

Cifras expresadas en miles de euros



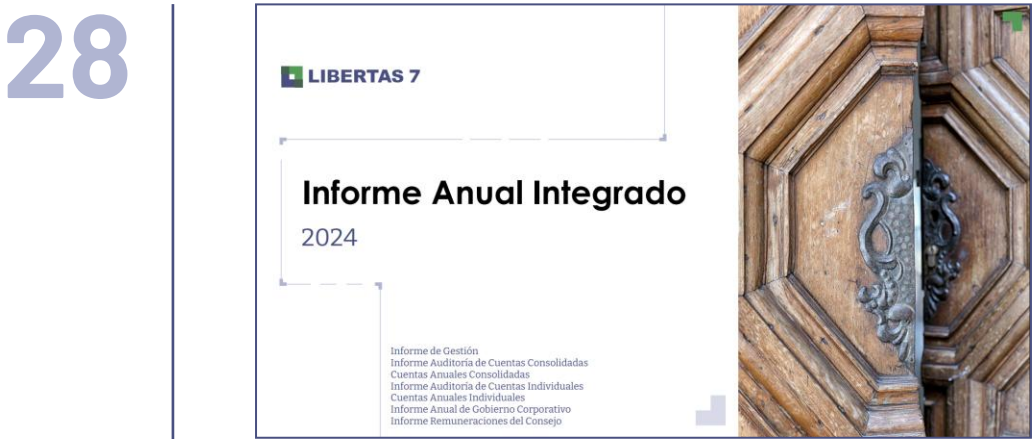
4 | Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre



4. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre

Febrero 2025

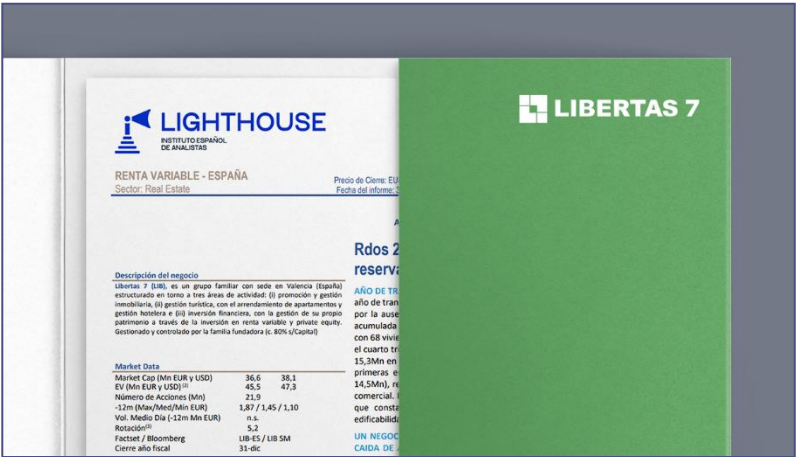
- 14
- Certificado final de obra edificio Paseo al Mar



- 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

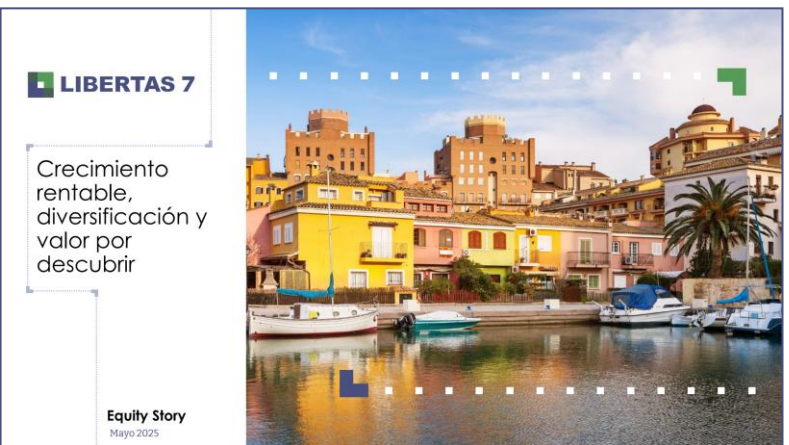
- 6 ▶ Informe análisis Lighthouse resultados primer trimestre 2025



- 26 ▶ Inicio comercialización Horta Residencial



- 27 ▶ Publicación del 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



- 30 ▶ Junta General de Accionistas



Junio 2025

- 3 ▶ Nombramiento nuevo consejero independiente José Luis Sainz Díaz



- 16 ▶ Comienzo obras Terrazas del Puig



- 23 ▶ Pago del dividendo complementario

- 26 ▶ Participación en Conferencia anual inversores Tenvale en Madrid



4. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre

Julio 2025

24

- Publicación Resultados primer semestre 2025



25

- Informe análisis Lighthouse resultados primer semestre 2025



31

- Concesión licencia de obras Residencial Horta en Museros



Agosto 2025

4

- Certificado de final de obra Residencial Zaida en Avenida Burjassot (Valencia)



28

- Entrevista a la Consejera Delegada en Radio Intereconomía



Posteriores al cierre

Octubre 2025

16

- I Foro de Inversores Libertas 7 “Valor por descubrir” en sede Libertas 7 (Valencia)



Septiembre 2025

23

- Participación en Conferencia de inversores Tenvale & Coffee en sede Libertas 7 (Valencia)



25

- Nombramiento nuevo consejero independiente Ferrán González Feliubadaló



5 | Libertas 7 en Bolsa



5. Libertas 7 en Bolsa

La cotización de Libertas 7 registró un rally extraordinario durante la primera mitad del tercer trimestre de 2025 al que siguió una corrección significativa que estabilizó el precio en torno a los 3 euros.

En efecto, durante el mes de julio y primera mitad de agosto la contratación del valor se disparó elevando la cotización hasta máximos históricos de casi 5 euros, lo que equivale a una capitalización algo superior a los 100 millones de euros.

Estructura Accionarial	30/09/2025
Dibu, S.A.	5,78%
Fundacio de la Comunitat Valenciana Libertas 7	23,56%
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	26,78%
Doña Agnès Noguera Borel	7,45%
Don Alejandro Noguera Borel	7,05%
Don Pablo Noguera Borel	7,05%
Resto	22,33%

En el conjunto de los nueve primeros meses del año el valor registra una revalorización del 66%, el doble que la obtenida por el índice IBEX 35 (+33,5%) y notablemente superior a la registrada por el índice IBEX Small Cap (+23,9%), cerrando a un precio de 3,04 euros por acción lo que equivale a un valor de mercado de la compañía en torno a los 66,6 millones de euros.

Este buen comportamiento de la acción vino acompañado de un significativo impulso a la liquidez con una contratación media diaria en efectivo para el período de nueve meses de 2025 de 76.195 euros, lo que multiplica por trece el importe registrado en el conjunto de 2024, y de 23.570 títulos diarios en media, casi seis veces el obtenido en todo el ejercicio anterior.

La acción de Libertas 7 se encuentra, sin duda, en una dinámica muy positiva y cabe destacar la convocatoria en Valencia del I Foro de Inversores Libertas 7 que supone un paso más en la nueva estrategia de comunicación abierta y proactiva de la compañía con el mercado.

Dividendo flexible

El Consejo de administración de la compañía ha aprobado la distribución en el mes de noviembre, de un dividendo en la modalidad de dividendo flexible de 2 céntimos de euros por acción a cuenta del ejercicio 2025. Así, el accionista podrá elegir entre cobrar en efectivo o en acciones. En este segundo caso, por cada 189 acciones que posea cada accionista tendrá derecho a recibir una acción de Libertas 7 proveniente de la autocartera con cambio 3,06 euros por acción.

Cotización (euros)	Ene-Sep 2025	2024
Inicio	1,83	1,02
Mínimo	1,55	1,02
Máximo	4,98	1,79
Cierre periodo	3,04	1,83
Media	2,23	1,31

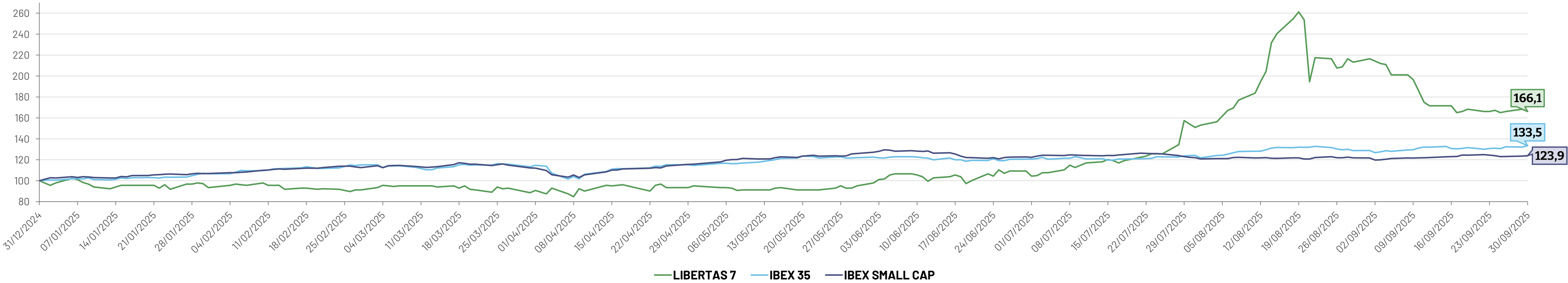
Otros indicadores bursátiles	Ene-Sep 2025	2024
Capitalización bursátil (euros)	66.618.560	40.102.620
Nº de acciones	21.914.000	21.914.000
Valor nominal de la acción (euros/acción)	0,5	0,5
Vol. contrat. acumulado (acciones)	4.242.598	647.740
Vol. contrat. medio diario (acciones)	23.570	4.152
Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)	13.783.229	895.168
Vol. contrat. efectivo medio diario (euros)	76.195	5.744

Libertas vs Índices	Ene-Sep 2025 ¹	2024 ¹
Libertas 7	66,1%	79,4%
Ibex 35	33,5%	14,8%
Ibex Small Cap	23,9%	2,6%

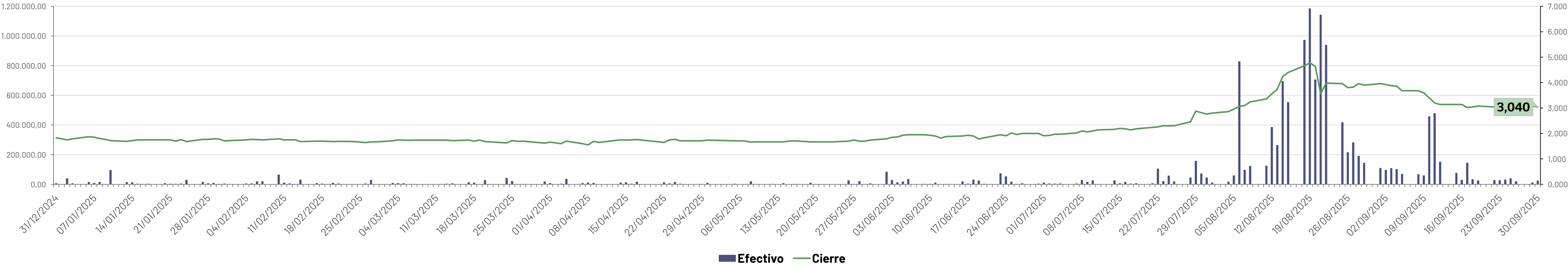
1. Porcentaje de variación de cotización cierre en el periodo desde 31-12-2024 hasta el 30-09-2025 y desde el 29-12-2023 hasta el 31-12-2024.

5. Libertas 7 en Bolsa

Libertas 7 vs Ibex 35 e Ibex Small Cap
31-12-2024 al 30-09-2025



Libertas 7 (LIB): Evolución cotización y volumen efectivo (€),
31-12-2024 al 30-09-2025



6 | Glosario

7 | Contacto

► APARTAMENTOS PORT SAPLAYA
Valencia

6. Glosario

- **% ocupación:** porcentaje de habitaciones/apartamentos ocupados sobre el total de apartamentos/habitaciones disponibles en el hotel o establecimiento turístico.
- **ADR (Average daily rate):** tarifa diaria promedio. Ingreso medio obtenido por habitación/apartamento ocupado del hotel o establecimiento turístico.
- **Capital privado:** cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas, bien mediante la toma de participación directa en el capital de las participadas o a través de vehículos de inversión gestionados por terceros, y en las que no se tiene vocación de permanencia.
- **Cartera 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).
- **Dividendo flexible o "scrip dividend":** es una modalidad de retribución a los accionistas en la que se les ofrece la opción de recibir el pago en efectivo o en acciones de la empresa.
- **EBIT (Earnings Before Interests and Tax):** beneficio antes de intereses e impuestos. Se calcula restando los gastos operativos de la empresa de sus ingresos totales.
- **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.
- **GAV (Gross Asset Value):** valor bruto de un desarrollo inmobiliario sin deducir ningún pasivo.
- **GDV (Gross Development Value):** valor proyectado de un desarrollo inmobiliario hasta entrega.
- **Ingresos recurrentes:** turística + ingresos de locales y oficinas arrendados + ingresos de la cartera de inversiones.
- **LTM (Last Twelve Months):** indicador financiero utilizado para evaluar el rendimiento de una empresa en los últimos doce meses. Este indicador es útil porque proporciona una perspectiva más reciente y ajustada de la situación financiera de la empresa.
- **LTV (Loan to Value):** ratio del pasivo financiero respecto del valor inmobiliario.
- **Margen Bruto Inmobiliario:** beneficio directo que se obtiene por la venta de un producto o servicio. Diferencia entre el precio de venta y su coste directo de producción.
- **Margen Bruto Turístico:** el margen bruto en turismo se refiere a la diferencia entre los ingresos totales generados por la operación hotelera y los costes directos asociados con la prestación de servicios, costes de habitaciones, servicios de lavandería, etc.
- **NAV (Net Asset Value):** valor neto de un desarrollo inmobiliario con deducción del pasivo financiero.
- **NAV por acción:** valor neto de un desarrollo inmobiliario o inmueble para arrendamiento con deducción del pasivo financiero referenciado al número de acciones.
- **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.
- **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:** RevPar calculado restando del denominador los apartamentos o habitaciones bloqueados por reformas o mantenimiento.
- **Stock pendiente de venta:** total de activos libres y en proceso de venta, desde la fase de comercialización.
- **Unidades activas:** total de unidades en cualquiera de las fases de diseño, comercialización, comercialización o escrituración.
- **Unidades en comercialización:** unidades mayores (viviendas + locales) desde el inicio de comercialización hasta el inicio de las obras.
- **Unidades en construcción:** unidades mayores (viviendas + locales) en fase de obras.
- **Unidades en fase de diseño:** unidades mayores (viviendas + locales) desde la compra de solar hasta el inicio de la comercialización.
- **Unidades escrituradas:** unidades mayores (viviendas + locales) con escritura de compraventa realizada ante notario.
- **Unidades terminadas pendientes de entrega:** unidades mayores (viviendas + locales) con Certificado Fin de Obras pendientes de escrituración.

7. Contacto

www.libertas7.es

Calle Caballeros, 36

46001 Valencia. España

+34 963 913 058

inversores@libertas7.es

 www.linkedin.com/company/libertas-7



8 | Anexos

► SEDE LIBERTAS 7
Valencia



8. Anexos

Área Inmobiliaria

Cartera de ventas vs stock pendiente de venta ¹	2021	2022	2023	2024	Ene-Sep 2025
Cartera de ventas	12.570	12.232	13.834	32.072	35.837
Stock pendiente de venta	8.580	13.821	15.304	31.280	32.030
Total unidades activas (cartera + stock)	21.150	26.053	29.138	63.352	67.867

Cartera de ventas vs stock pendiente de venta ¹ (#)	2021	2022	2023	2024	Ene-Sep 2025
Cartera de ventas	55	57	55	123	134
Stock pendiente de venta	35	50	53	324	282
Total unidades activas	90	107	108	447	416

Evolución de promociones en curso y nuevos desarrollos inmobiliarios al 30.09.2025	Cresol	Paseo al Mar	Zaïda	Gaia	Idalia Nature	Terrazas del Puig	Pomelos	Horta	Reviure
Unidades en fase de diseño	--	--	--	--	--	--	--	--	160
Fase de comercialización - Unidades pendientes de venta	1	--	--	8	6	34	37	36	--
Fase de comercialización - Unidades vendidas	--	1	24	10	28	39	23	10	--
Escrituradas	49	29	--	--	--	--	--	--	--
Total reportado	50	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

8. Anexos

Área de inversiones

Evolución del Valor de la Cartera:	Valor mercado cartera		Cifras expresadas en miles de euros				
Desglose y rentabilidad	31/12/2024	30/09/2025	Compras (D)	Ventas (C)	Dif. Valor mdo. Cartera (B)	Dividendos/Retornos (A)	Rentabilidad
Cartera Bolsa	42.300	44.562	6.893	8.780	2.262	1.128	10,7%
Otras inversiones en cotizadas	5.765	6.031	0	0	266	0	4,6%
Capital privado	6.598	7.015	136	0	417	410	10,3%
Inversión permanente	5.153	7.653	2.500	0	2.500	168	2,2%
Total cartera	59.816	65.261	9.529	8.780	5.445	1.706	9,2%
Liquidez	2.218	2.094	0	0	(124)	0	
Total cartera + Liquidez	62.034	67.355	9.529	8.780	5.321	1.706	

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

Cifras expresadas en miles de euros

Desglose de ingresos	2021	2022	2023	2024	Ene-Sep 2025
Plusvalías reportadas	686	423	1.335	701	673
Dividendos	1.017	1.217	1.222	1.677	1.128
Ingresos provenientes de Capital privado	0	0	0	958	0
Intereses Empresas Grupo y Asociadas	(409)	(55)	3	215	0
Otros ingresos	14	15	1	14	4
Total reportado	1.308	1.600	2.561	3.565	1.805

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	30/09/2025
Cartera Bolsa	37.879	34.619	40.317	42.300	44.562
Otra inversiones en cotizadas	6.667	5.120	6.030	5.765	6.031
Capital privado	6.927	6.315	6.864	6.598	7.015
Inversión permanente	1.185	2.653	2.653	5.153	7.653
Liquidez	4.469	7.504	3.112	2.218	2.094
Total cartera	57.127	56.211	58.976	62.034	67.355

Rentabilidad comparada ¹	2021	2022	2023	2024	Ene-Sep 2025
Cartera Bolsa Libertas 7	107	107	120	125	138
IGBM	91	86	105	120	162
Stoxx600	117	102	115	122	134

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

8. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Medidas alternativas de rendimiento	2021	2022	2023	2024	Ene-Sep 2025
Importe neto de la cifra de negocios	16.816	11.513	13.399	7.806	12.585
EBITDA	2.348	2.134	3.141	3.744	3.135
EBITDA Ajustado ¹	2.348	2.134	4.071	4.686	5.660
EBIT	2.063	2.765	4.423	5.476	3.853
EBIT Ajustado	2.063	2.765	5.353	6.418	6.378
% Margen EBITDA	13,96	18,54	23,44	47,96	24,91
% Margen EBIT	12,27	24,02	33,01	70,15	30,62
Deuda financiera bruta total	41.967	38.885	34.358	42.682	45.021
Caja y equivalentes	7.515	5.761	3.903	3.551	5.628
Deuda financiera neta	34.452	33.124	30.455	39.131	39.393
Deuda financiera neta / EBITDA LTM	15	16	10	10	6
Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM	14,67	15,52	7,48	8,35	5,33
Recursos Propios	91.538	92.342	95.547	96.912	101.689
Deuda financiera neta / Recursos propios	37,6%	35,9%	31,9%	40,4%	38,7%
Total Activo	152.206	147.989	161.568	148.223	169.885
Recursos propios / Total activo	60,1%	62,4%	59,1%	65,4%	59,9%
Deuda financiera neta / Total activo	22,6%	22,4%	18,8%	26,4%	23,2%

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

Cifras expresadas en miles de euros

Estructura de la deuda financiera bruta	2021	2022	2023	2024	30/09/2025
Deuda financiera a largo plazo	27.347	21.489	28.678	30.054	32.673
Deuda financiera a corto plazo	14.620	17.396	5.680	12.628	12.348
Total deuda financiera bruta	41.967	38.885	34.358	42.682	45.021