



LIBERTAS 7, S.A,

Cuentas Anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



INDICE

- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025
- Estados Financieros del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025
- Memoria del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025
- Informe de Gestión del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de Libertas 7, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Libertas 7, S.A. (en adelante, también "**la Sociedad**"), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Libertas 7, S.A. a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de cuentas anuales*" de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, haya afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones.

Valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas

Según se indica en las notas 4.7 y 9.3 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene participaciones en empresas del grupo y asociadas de cuantía significativa (62 millones de coste y 19 millones de deterioro a 31 de diciembre de 2025). La Sociedad valora inicialmente estas participaciones a coste y las corrige a cierre de cada ejercicio cuando el valor de coste es mayor al valor recuperable, entendido éste como el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración.



Hemos considerado que este asunto es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad del importe y por el grado de incertidumbre utilizado en las estimaciones realizadas por la dirección de la Sociedad.

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros, en la comprensión del proceso de identificación de deterioro y de las hipótesis de valoración utilizadas por la dirección de la Sociedad, el contraste de los datos utilizados con los estados contables y, para las sociedades participadas no auditadas, la revisión de las principales partidas de los estados contables que afectan al resultado o al patrimonio neto de las sociedades participadas. Adicionalmente, hemos evaluado la idoneidad y adecuación de la información incluida en la memoria en relación con la valoración de estos activos.

Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido

Según se indica en las Notas 4.10 y 15 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene activos por impuestos diferidos por importe significativo (26 millones a 31 de diciembre de 2025) correspondientes a créditos reconocidos por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar y deducciones fiscales pendientes de aplicar. A cierre del ejercicio la Sociedad revisa la necesidad de realizar correcciones sobre estos activos en base a la estimación de la generación de ganancias fiscales futuras que permitan su recuperación.

Hemos considerado que este asunto es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad del importe y por el grado de incertidumbre utilizado en las proyecciones financieras.

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros, en evaluar la razonabilidad de las proyecciones de beneficios futuros, basados en la evolución del negocio y la experiencia histórica. Adicionalmente, hemos evaluado la idoneidad y adecuación de la información incluida en la memoria en relación con la recuperabilidad de estos activos

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025 cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.



- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo ("FEUE ") de Libertas 7, S.A. del ejercicio 2025 que comprende un archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales del ejercicio, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Libertas 7, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815 de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.



En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y éstas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría de la sociedad

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro Informe adicional para la Comisión de auditoría de fecha 27 de febrero de 2026.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de mayo de 2025 nos nombró como auditores por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

A WORLDWIDE AUDIT ASSURANCE ESPAÑA, S.L.
(ROAC: S2500)

Juan Carlos Torres Sanchis
Nº ROAC 12531

REA
auditores

Miembro ejerciente

A WORLDWIDE
AUDIT ASSURANCE
ESPAÑA, S.L.

Año: 2026
Número: 39.901/26

Para incorporar al protocolo

economistas
Consejo General

Valencia, 27 de febrero de 2026

Asia Pacific | Australia & New Zealand | Europe | Latin America | Middle East & North Africa | North America

WORLDWIDE refers to the global network and alliance of the member firms of WORLDWIDE AUDIT TAX AND LEGAL, a UK company limited by guarantee. WORLDWIDE is not a professional services organization and does not provide any services to clients. Services are provided by the network and alliance members of WORLDWIDE, each of which is a separate and independent legal entity. WORLDWIDE member firms are committed to the highest levels of quality in the territory in which each one serves clients, consistent with local rules, regulations, and standards. WORLDWIDE member firms carry or use the name under license. There is no common ownership among the firms or by WORLDWIDE AUDIT TAX AND LEGAL. Firms are not part of one international partnership or legal partners with each other. Likewise, no firm is responsible for the services or activities of any other.

LIBERTAS 7, S.A.



**Cuentas Anuales Individuales
Correspondientes al Ejercicio Anual
terminado el 31 de Diciembre de 2025**

LIBERTAS 7, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		91.982.059	88.501.399
I. Inmovilizado intangible	5	38.608	49.870
2. Concesiones		25.983	26.436
3. Patentes, licencias, marcas y similares		795	885
5. Aplicaciones informáticas		11.830	22.550
II. Inmovilizado material	6	336.509	535.481
1. Terrenos y construcciones		17.899	18.266
2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material		318.610	327.476
3. Inmovilizado en curso y anticipos		-	189.739
III. Inversiones inmobiliarias	7	16.257.244	15.857.256
1. Terrenos		11.435.916	11.371.005
2. Construcciones		4.821.329	4.486.251
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.3 y 18.2	45.579.551	41.560.469
1. Instrumentos de patrimonio		43.048.332	39.173.891
1.a) Empresas del Grupo		37.422.458	35.470.410
1.b) Empresas Asociadas		5.625.873	3.703.481
2. Créditos a empresas		2.531.220	2.386.577
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1	1.433.274	1.424.064
1. Instrumentos de patrimonio		1.326.133	1.328.590
2. Créditos a terceros		3.667	-
5. Otros activos financieros		103.474	95.474
VI. Activos por impuesto diferido	15	28.336.872	29.074.259
B) ACTIVO CORRIENTE		37.708.975	34.396.640
II. Existencias	11	4.491.834	4.030.667
2. Terrenos y Solares		1.512.057	3.546.423
5. Obra en curso de construcción de ciclo largo		2.949.345	474.002
6. Edificios construidos		30.431	10.242
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.379.989	1.754.041
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio		753.393	805.401
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	18.2	34.185	28.664
3. Deudores varios		218.574	319.702
5. Activos por impuesto corriente	15	328.681	170.217
6. Otros créditos con las Adm. Públicas	15	45.155	430.057
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	18.2	765.980	1.052.916
2. Créditos a empresas		288.480	565.416
5. Otros activos financieros		477.500	487.500
V. Inversiones financieras a corto plazo	9.2	29.578.949	26.207.697
1. Instrumentos de patrimonio		29.426.182	26.062.201
2. Créditos a empresas		141.730	134.459
5. Otros activos financieros		11.037	11.037
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.5	1.492.223	1.351.318
TOTAL ACTIVO		129.691.034	122.898.038

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2025

LIBERTAS 7, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Euros)

PASIVO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		83.049.629	79.012.456
A-1) FONDOS PROPIOS	12	82.836.426	79.545.860
I. Capital		10.957.219	10.957.219
II. Prima de emisión		107.823.324	107.823.324
III. Reservas		70.104.335	70.209.729
IV. (Acciones y part. en patrimonio propias)		(1.579.627)	(1.839.653)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(108.133.830)	(108.933.085)
VII. Resultado del ejercicio		4.089.993	1.751.228
VIII. (Dividendo a cuenta)		(424.987)	(422.901)
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	12.6	(349.726)	(1.146.084)
I. Activos financieros disponibles para la venta		(349.726)	(1.146.084)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	12.8	562.928	612.680
B) PASIVO NO CORRIENTE		22.271.978	16.031.968
I. Provisiones a largo plazo	13	27.423	27.423
4. Otras provisiones		27.423	27.423
II. Deudas a largo plazo	14.1	11.842.603	10.312.505
2. Deudas con entidades de crédito		11.659.903	10.139.405
5. Otros pasivos financieros		182.700	173.100
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	18.2	5.247.416	833.745
IV. Pasivos por impuesto diferido	15	5.154.536	4.858.295
C) PASIVO CORRIENTE		24.369.427	27.853.615
II. Provisiones a corto plazo	13	30.310	42.810
III. Deudas a corto plazo	14.2	5.237.060	6.686.208
2. Deudas con entidades de crédito		5.179.154	6.634.101
5. Otros pasivos financieros		57.906	52.108
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	18.2	17.140.310	19.796.703
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.961.747	1.157.628
1. Proveedores		445.407	9.735
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	18.2	63.452	68.112
3. Acreedores varios		256.069	466.536
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		527.079	379.839
6. Otras deudas con las Admin. públicas	15	167.428	122.818
7. Anticipos de clientes	11	502.313	110.588
VI. Periodificaciones a corto plazo		-	170.265
TOTAL PASIVO		129.691.034	122.898.038

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2025

LIBERTAS 7, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2025
(Euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17.1	6.330.136	5.499.774
a) Ventas		86.001	-
b) Ingresos por arrendamientos	7	2.496.075	2.885.789
c) Ingresos netos actividad de inversión		3.748.059	2.613.985
c1) De empresas del grupo y asociadas	18.1	43.036	46.883
- Dividendos	9.3	1	-
- Intereses		43.035	46.883
c2) De terceros	17.1	3.705.024	2.567.102
- Dividendos		903.270	1.765.484
- Beneficios por ventas	9.2	2.801.753	801.618
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso		461.166	53.552
a) Reducción de existencias de productos terminados	11	(86.882)	53.552
b) Aumento de productos term. y en curso de fabricación		548.048	-
4. Aprovisionamientos	17.2	(548.048)	(53.552)
b) Consumo de terrenos y solares		-	(4.661)
c) Obras y servicios realizados por terceros		(548.048)	(48.892)
5. Otros ingresos de explotación		13.717	48.198
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corriente		13.717	24.521
b) Subv. explot. incorporadas al result. del ejerc		-	23.677
6. Gastos de personal		(2.059.330)	(1.913.662)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(1.389.865)	(1.396.102)
b) Cargas sociales	17.3	(669.465)	(517.560)
7. Otros gastos de explotación		(1.470.767)	(867.104)
a) Servicios exteriores		(1.381.792)	(1.236.800)
b) Tributos		(88.850)	(120.068)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	494.373
d) Otros gastos de gestión corriente		(126)	(4.609)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(290.757)	(208.820)
9. Imputación de subvenc. de inmov. no financ. y otras		49.752	5.490
10. Excesos de provisiones	13	-	28.427
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		3.089.036	932.890
a) Deterioros y pérdidas		73.443	670.242
b) Resultados por enajenaciones y otras	6 y 7	(5.867)	(9.717)
c) Deterioros y pérdidas actividad de inversión	17.5	3.021.460	272.365
c1) De empresas del grupo y asociadas	1, 9.1 y 9.3	1.952.048	(652.773)
c2) De terceros	5 y 9.2	1.069.412	925.137
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.574.904	3.525.192
12. Ingresos financieros		6.561	36.349
b) De valores negociables y de otros instrumentos financieros		6.561	36.349
b2) De terceros		6.561	36.349
13. Gastos financieros	17.4	(593.989)	(932.076)
b) Por deudas con terceros	14	(593.989)	(932.076)
15. Diferencias de cambio	16	(47.459)	60.831
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(634.887)	(834.896)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.940.016	2.690.296
17. Impuestos sobre beneficios	15.2	(850.024)	(939.068)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.089.993	1.751.228
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		4.089.993	1.751.228

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2025

LIBERTAS 7, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025

AL ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4.089.993	1.751.228
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por valoración de instrumentos financieros	3.863.565	480.838
Activos financieros disponibles para la venta	3.863.565	480.838
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	822.396
- Por otros ajustes	-	-
- Bono impositivo	(965.891)	(325.809)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	2.897.674	977.426
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por venta de instrumentos financieros	(2.801.753)	(801.618)
Activos financieros disponibles para la venta	(2.801.753)	(801.618)
- Bono impositivo	700.438	201.777
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	(2.101.315)	(605.331)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	4.886.351	2.173.322

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.6)	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
Saldo Final de Ejercicio 2023	10.957.219	107.823.324	70.523.874	(2.209.495)	(108.944.421)	856.863	(422.743)	(905.500)	-	77.679.103
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	11.337	1.751.228	-	240.585	-	2.123.323
Distribución resultado ejercicio 2023	-	-	422.763	-	-	(856.863)	422.743	-	-	(789.970)
Operaciones con accionistas	-	-	(736.910)	369.842	-	-	(422.901)	-	-	(422.901)
- Distribución de dividendos (Nota 12.7)	-	-	-	-	-	-	(422.901)	-	-	(422.901)
- Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 12.4)	-	-	(736.910)	369.842	-	-	-	-	-	(367.069)
Saldo Final de Ejercicio 2024	10.957.219	107.823.324	70.289.729	(1.839.653)	(108.933.085)	1.751.228	(422.901)	(1.146.084)	612.680	79.012.456
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	799.255	4.089.993	-	796.339	(49.752)	4.836.599
Distribución resultado ejercicio 2024	-	-	529.073	-	-	(1.751.228)	422.901	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(634.467)	260.026	-	-	(424.987)	-	-	(799.428)
- Distribución de dividendos (Nota 12.7)	-	-	-	-	-	-	(424.987)	-	-	(424.987)
- Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 12.4)	-	-	(634.467)	260.026	-	-	-	-	-	(374.441)
Otros variaciones del patrimonio neto	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
Saldo Final de Ejercicio 2025	10.957.219	107.823.324	70.104.335	(1.579.625)	(108.133.830)	4.089.993	(424.987)	(349.726)	562.928	83.049.622

Los datos de los Anexos 1 a 20 y el Anexo 1 descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025.

LIBERTAS 7, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2025
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.940.016	2.690.296
2. Ajustes del resultado		(3.653.167)	(2.194.029)
a) Amortizaciones del inmovilizado	5, 6 y 7	288.551	208.821
b) Correcciones valorativas por deterioro	1 y 9.3	(2.133.761)	158.400
c) Correcciones valorativas por deterioro (Provisiones a largo plazo)		-	(28.427)
d) Correcciones valorativas por deterioro de inv. Inmobiliarias		(73.448)	(670.242)
e) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	7	(41.416)	(1.365)
f) Subvenciones de inmovilizado aplicadas a rtdo		(49.752)	(5.490)
g) Ingresos financieros		(6.561)	(36.349)
h) Gastos financieros		593.989	932.076
i) Diferencias de cambio		47.459	(60.831)
j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(1.374.958)	(925.137)
k) Movimientos en partidas de patrimonio		(903.270)	(1.765.484)
3. Cambios en el capital corriente		925.885	(229.762)
a) Existencias		(398.950)	(53.552)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		690.981	(906.213)
c) Otros activos corrientes		-	(614.223)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		804.119	424.796
e) Otros pasivos corrientes		(170.265)	216.646
f) Otros activos y pasivos no corrientes		-	702.784
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		157.378	1.252.900
a) Pago de intereses		(593.989)	(932.076)
b) Cobros de dividendos		903.270	1.765.484
c) Cobros de intereses		6.561	36.349
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(158.464)	383.143
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.370.113	1.519.404
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(14.440.824)	(4.332.046)
a) Empresas del grupo y asociadas	9.3	(2.081.484)	(2.500.000)
b) Inmovilizado intangible		(3.640)	(2.050)
c) Inmovilizado material		(56.840)	(185.918)
d) Inversiones inmobiliarias		(344.377)	(1.602.278)
e) Créditos a empresas del grupo		(25.000)	-
g) Otros activos		(11.929.483)	(41.800)
7. Cobros por desinversiones		11.473.088	210.125
a) Empresas del grupo y asociadas		487.298	203.460
c) Inmovilizado material		-	1.365
e) Otros activos financieros		10.985.790	5.300
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(2.967.736)	(4.121.920)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(374.441)	653.861
d) Operaciones netas de instrumentos de patrimonio propio		(374.441)	(168.535)
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	822.396
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.585.416	2.972.547
a) Emisión		7.443.678	12.976.874
2. Deudas con entidades de crédito		3.125.000	4.237.400
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		4.318.678	8.623.074
4. Otras deudas		-	116.400
b) Devolución y amortización de		(5.858.262)	(10.004.327)
2. Deudas con entidades de crédito		(3.296.862)	(8.444.327)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.561.400)	(1.560.000)
4. Otras deudas		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(424.987)	(844.869)
a) Dividendos		(424.987)	(844.869)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		785.988	2.781.540
D) EFECTOS DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		(47.459)	60.831
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		140.905	239.854
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.351.318	1.111.464
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.492.223	1.351.318

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2025

CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES

LIBERTAS 7, S.A.

Memoria correspondiente

al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1.- Información Societaria y actividad de la empresa

Libertas 7, S.A., (en adelante, también, la "Sociedad"), es una sociedad constituida en Valencia con fecha 15 de mayo de 1946, con domicilio social en calle Caballeros, 36 46001, Valencia. Su objeto social, tal y como disponen sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

- La adquisición, administración, gestión, promoción, financiación, afianzamiento, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma admitida en derecho, así como la venta, de toda clase de bienes inmuebles, de toda clase de empresas y negocios, así como de concesiones administrativas.
- La contratación, gestión y ejecución de todo tipo de obras y construcciones.
- El asesoramiento y prestación de servicios mediante profesionales con la cualificación adecuada en cada caso, respecto de las operaciones anteriores.
- La adquisición, tenencia, disfrute, administración, gestión y enajenación de toda clase de bienes muebles, especialmente valores mobiliarios y participaciones en negocios, por cuenta propia.
- Las actividades integrantes del objeto social se entienden con exclusión de todas aquellas sujetas a legislación especial, y podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades o cualquier tipo de negocios con idéntico o análogo objeto social, tanto en España como en el extranjero.

Durante el ejercicio 2025, las actividades de la Sociedad han consistido fundamentalmente en la administración, gestión y tenencia de valores mobiliarios y participaciones en negocios, en la actividad inmobiliaria y de arrendamientos, así como en la turística.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Libertas 7 del ejercicio 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, como Sociedad Dominante, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2026 y se espera que sean aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Libertas 7, S.A. celebrada el 29 de mayo de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil de Valencia.

La cifra de negocios de la Sociedad en el ejercicio 2025 ha sido de 6.330 miles de euros (5.500 miles de euros en el ejercicio 2024) habiendo generado un beneficio de 4.090 miles de euros (beneficio de 1.751 miles de euros en el ejercicio 2024). La Sociedad ha procedido en el ejercicio 2025 a registrar una reversión del deterioro de valor de compañías del Grupo y asociadas por importe de 1.952 mil euros (deterioro de 653 miles de euros de deterioro en 2024).

Información sobre operaciones de fusión en ejercicios anteriores

La actual Sociedad es la resultante de la fusión llevada a cabo en 2007 entre Libertas 7, S.A. (sociedad absorbente) y Valenciana de Negocios, S.A. y Crónica Mítica Valenciana, S.A. (sociedades absorbidas). La información sobre esta operación está reflejada en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

En el ejercicio 2006 se realizó la fusión por absorción de S.A. Playa de Alboraya y en el ejercicio 2001 la fusión por absorción de Participaciones Reunidas e Inversiones, S.L. La información más relevante de estas operaciones figura en las cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios 2006 y 2001, respectivamente.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, con las modificaciones e interpretaciones a él referidas emitidas con posterioridad a su entrada en vigor, y sus adaptaciones sectoriales, así como la normativa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias y las normas relativas al Mercado de Valores.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo que le es de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Libertas 7, S.A. celebrada el 29 de mayo de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil de Valencia.

2.3 Principios contables aplicados

Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2025 han sido elaboradas conforme a los principios contables señalados en la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, según se detalla en la Nota 4. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En la elaboración de estas cuentas anuales se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad y refrendadas posteriormente por los Administradores de la misma para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia histórica y otros factores que la alta dirección de la Sociedad considera adecuados, si bien los resultados finales podrían ser diferentes de dichas estimaciones.

Las principales estimaciones y juicios considerados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

- Valor recuperable de las inversiones de patrimonio de empresas de grupo y asociadas (ver Notas 4.7 y 9).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (ver Notas 4.7 y 9).
- Valor neto realizable de existencias (ver Nota 4.8).
- Valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 7).
- Vidas útiles de los elementos de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4).
- El criterio de reconocimiento de impuestos diferidos (ver Notas 4.10 y 15).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (ver Notas 4.12 y 13).

Las estimaciones realizadas lo han sido en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo cual se haría, conforme a lo establecido el Plan General de Contabilidad, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en la memoria adjunta referida al ejercicio 2025 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.9 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otra información a desglosar, de acuerdo con el Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, se ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio.

3.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (en euros):

	Ejercicio 2025
Base de reparto	Euros
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.089.993
Total	4.089.993

Aplicación	Euros
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	2.814.459
A dividendo a cuenta	424.987
A dividendo complementario	850.547
Total	4.089.993

4.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y, en aquello en que resulte aplicable, la adaptación sectorial del anterior Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida. La vida útil de los activos intangibles es, como máximo, igual al período durante el cual la Sociedad tiene derecho al uso del activo. Cuando la vida útil de los activos intangibles no se puede estimar de manera fiable, se amortizan en plazo de diez años. Se presume, salvo prueba en contrario, que la vida útil del fondo de comercio es de diez años.

a) Concesiones:

Se trata de gastos efectuados para la obtención de derechos de investigación o de explotación otorgados por el Estado u otras Administraciones Públicas, o el precio de adquisición de aquellas concesiones susceptibles de transmisión.

b) Patentes y marcas:

En esta cuenta se registran los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con motivo del registro de la desarrollada por la empresa.

c) Fondo de comercio:

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios.

Adicionalmente, dichas unidades generadoras de efectivo se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro conforme a la metodología indicada al final de la Nota 4.4, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

Al aplicar las modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre de 2016, la Sociedad optó por amortizar el Fondo de Comercio con cargo a reservas, incluida la reserva por fondo de comercio, siguiendo un criterio lineal de recuperación y una vida útil de diez años a contar desde la fecha de adquisición. Consecuentemente, a cierre de los ejercicios 2025 y 2024, el fondo de comercio está totalmente amortizado

d) Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización

acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.4.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje Anual
Construcciones	2% - 4%
Mobiliario y enseres	10%
Otras instalaciones	8%
Equipos proceso de información	25%
Elementos de transporte	16%
Otro inmovilizado material:	
Mobiliario edificios en alquiler	10%
Menaje y lencería	25%

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal en función de la vida útil estimada que oscila entre los 25 y 50 años.

Para el cálculo del posible deterioro de estos activos se sigue el mismo criterio que el indicado en la Nota 4.4.

4.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los

riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmobilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Para determinar los cálculos del deterioro del fondo de comercio, la Sociedad utiliza una proyección de resultados de la unidad generadora de efectivo, a la que está asignada el fondo de comercio, que abarca un período generalmente entre 5 y 10 años, aplicando unas tasas de crecimiento esperado y manteniendo dicho crecimiento constante a partir del sexto año hasta completar un horizonte temporal descrito. La tasa de descuento utilizada se determina antes de impuestos e incluye las correspondientes tasas de riesgos país y riesgo negocios. Estos cálculos se realizan de forma anual y cada vez que existen indicios de un posible deterioro en el valor recuperable del fondo de comercio.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que, de las condiciones de los mismos, se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Para los bienes que tiene la Sociedad arrendados (actuando como arrendador) el coste de adquisición se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.6 Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración, que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

4.7 Instrumentos financieros

4.7.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

a) *Activos Financieros a coste amortizado:*

Los Activos financieros a coste amortizado son aquellos activos financieros para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objeto de percibir flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Estos corresponden a créditos, por operaciones comerciales o no comerciales, originadas en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos con vencimiento no superior a un año valorados inicialmente por su valor nominal, se siguen valorando por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En el caso de que en los activos financieros a coste amortizado existan evidencias objetivas de deterioro, se realizan correcciones valorativas que se registran en función de la diferencia entre el valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) *Activos Financieros a coste*

Los activos financieros a coste incluyen las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente;

Los activos financieros a coste se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se tiene en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

c) *Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

Son activos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. En el caso de los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría, se reconocen por su valor razonable y las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable, o el resultado de su venta, se incluyen en la Cuenta de pérdidas y ganancias. Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en el valor de cotización (Nivel 1). En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas se establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo futuros descontados (Nivel 2 y 3). En caso de que ninguna técnica mencionada pueda ser utilizada para fijar el valor razonable, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro, en su caso.

d) *Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto*

Son aquellos instrumentos de patrimonio que para los que la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento de reconocimiento inicial para su contabilización en esta categoría. Se reconocen por su valor razonable y los incrementos o disminuciones que surgen de cambios en el valor razonable se registran en el Patrimonio neto. No obstante, las correcciones valorativas por deterioro de valor, así como los dividendos de dichas inversiones se reconocerán en el resultado del período. En el momento de su venta se reclasifican las ganancias o pérdidas a la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Las valoraciones a valor razonable se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones. Esta jerarquía consta de tres niveles:

–Nivel 1: Valoraciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo. El valor razonable se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de Balance.

–Nivel 2: Valoraciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo. El valor razonable de los activos financieros incluidos en esta categoría se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas realizadas por la Sociedad. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

–Nivel 3: Valoraciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo. Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que implique un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos. El deterioro del valor de los activos financieros se basa en el valor recuperable de los mismos. La Sociedad contabiliza el deterioro de los activos financieros en cada fecha de presentación.

Las cuentas anuales de Libertas 7, S.A. se presentan de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad vigente y no reflejan el aumento o disminución del valor de las participaciones de las sociedades dependientes que resultaría de aplicar criterios de consolidación. No obstante, los Administradores han formulado separadamente las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 de acuerdo con los principios contables y criterios de valoración establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

Las principales magnitudes financieras de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Libertas 7 correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024 son las siguientes:

	Euros	
	2025	2024
Activo	170.881.134	161.568.096
Patrimonio neto	104.689.976	96.912.140
Importe neto de la cifra de negocios	21.315.273	7.806.410
Resultado del ejercicio	4.547.188	2.793.229

4.7.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en la siguiente categoría:

a) Pasivos financieros a coste amortizado:

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.7.3 Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

4.8 Existencias

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor de los dos. El coste incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación.

El coste de adquisición está formado por el importe del precio más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta la puesta en condiciones de utilización o venta, e impuestos indirectos cuando su importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública.

- Edificios construidos: se valoran al coste del solar más el coste de la obra ejecutada teniendo en cuenta los costes directamente imputables.
- Edificios en curso: se valoran por el coste de la obra ejecutada.
- Terrenos y solares: se valoran al coste de adquisición.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye, en caso de que sean significativos, los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

El solar junto con la promoción en curso de cualquier edificio, se traspasa a Edificios construidos cuando se obtiene la licencia de primera ocupación.

La imputación de costes conjuntos de las promociones o edificios, a las partes específicas o individualmente enajenables, se realiza atendiendo a los criterios de atribución establecidos para cada partida por los técnicos facultativos de obra sobre la base del presupuesto del coste de ejecución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe del deterioro.

Para la determinación del valor neto realizable de las existencias de solares, la Sociedad encarga a expertos independientes la realización de tasaciones periódicas. En cuanto a los edificios en construcción y terminados, la Sociedad realiza estudios de mercado sobre el área geográfica en la que se sitúan las promociones.

4.9 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a euros aplicando el tipo de cambio existente en la fecha de la transacción.

Al cierre del ejercicio los saldos correspondientes a partidas monetarias denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio del euro a dicha fecha, imputándose todas las diferencias de cambio en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto para los activos financieros monetarios clasificados en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto, en los que diferencias de cambio distintas a las producidas sobre el coste amortizado se reconocen directamente en el patrimonio neto.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se registran, con carácter general, aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción. Cuando se

determina el patrimonio neto de una empresa participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, se aplica el tipo de cambio de cierre al patrimonio neto y a las plusvalías tácitas existentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se registran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable, reconociendo las pérdidas y ganancias derivadas de la valoración en el patrimonio neto o en resultados dependiendo de la naturaleza de la partida.

En la presentación del estado de flujos de efectivo, los flujos procedentes de transacciones en moneda extranjera se han convertido a euros aplicando al importe en moneda extranjera el tipo de cambio de contado en las fechas en las que se producen.

El efecto de la variación de los tipos de cambio sobre el efectivo y otros activos líquidos equivalentes denominados en moneda extranjera, se presenta separadamente en el estado de flujos de efectivo como "Efecto de las variaciones de los tipos de cambio".

4.10 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Según la legislación fiscal vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse, a efectos impositivos, en un futuro sin límite temporal. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeran.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades acogido al régimen de consolidación fiscal sobre el Impuesto de Sociedades, con el número de grupo 105/03. Por tanto, es la Sociedad quien registra la cuenta a cobrar o pagar con la Hacienda Pública. Como contrapartida, se registran las correspondientes cuentas a cobrar o a pagar en función de las bases imponibles aportadas por cada sociedad dependiente a la base imponible consolidada y de la participación de cada una de ellas en el saldo líquido (véase Nota 15.2).

4.11 Ingresos y gastos

En general, los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

En base a ese modelo de reconocimiento, los servicios prestados y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

Las ventas se valoran netas de impuestos y descuentos.

Por otra parte, los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, y los que proceden inequívocamente de reservas generadas antes de la adquisición, se ajusta el valor de la inversión.

Las subvenciones de Organismos Oficiales se reconocen por su valor razonable cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas. Las subvenciones relacionadas con costes se difieren y se reconocen en la cuenta de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costes que pretenden compensar.

4.12 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Al cierre del ejercicio 2025 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales de la Sociedad como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen.

En la memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 se informaba sobre un procedimiento seguido contra la Sociedad derivado de su condición de antiguo miembro del Consejo de Administración del extinto Banco Valencia, en el que podía concretarse contra ésta la exigencia de responsabilidad civil subsidiaria. Con fecha 13 de enero de 2025, el Juzgado de lo Penal dictó sentencia absolviendo a Libertas 7, S.A. de todos los cargos de los que venía acusada. Con fecha 1 de septiembre de 2025, el mismo Juzgado declaró la firmeza de su sentencia absolutoria sin que quepa ya volver judicialmente sobre esta cuestión.

Las provisiones para costes de garantías se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo de la Sociedad. La Sociedad cubre la garantía decenal de los inmuebles promovidos mediante la contratación de pólizas de seguro.

4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En estas cuentas anuales no se ha registrado provisión alguna por este concepto ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo, por lo que no se incluyen desgloses específicos respecto a cuestiones medioambientales.

4.15 Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento. Dicho valor razonable ha sido determinado como la media aritmética simple de los precios de cierre de la cotización de las acciones de la Sociedad durante los treinta días hábiles inmediatamente anteriores a la fecha de su concesión.

4.16 Acuerdos conjuntos

La empresa contabiliza sus inversiones en negocios conjuntos registrando en su balance de situación la parte proporcional que le corresponde, en función de su porcentaje de participación, de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente. Asimismo, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias la parte que le corresponde de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el acuerdo conjunto. Igualmente, en el Estado de cambios en el patrimonio neto y en el Estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponden.

A 31 de diciembre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no mantiene negocios ni operaciones conjuntas.

4.17 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.18 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4.19 Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto que se presenta en estas cuentas anuales muestra el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante el ejercicio. Esta información se presenta desglosada, a su vez, en dos estados: el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado total de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes del estado:

- Estado de ingresos y gastos reconocidos: En esta parte del estado de cambios en el patrimonio se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Los importes de estas partidas se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo en la rúbrica "Efecto impositivo" del estado.

- Estado total de cambios en el patrimonio: En esta parte del estado de cambios en el patrimonio se presentan todos los movimientos habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores. Este estado muestra, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final del ejercicio de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- Ajustes por cambios en criterios contables y corrección de errores: Incluye los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la re-

expresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.

- Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio: Recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.

Otras variaciones de patrimonio: Recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser aumentos o disminuciones de capital de la Sociedad, distribución de resultados, operaciones con instrumentos de capital propios, traspasos entre partidas del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

5.- Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2025

Coste	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Concesiones	43.309	-	43.309
Patentes y marcas	6.495	-	6.495
Fondo de comercio	4.959.527	-	4.959.527
Aplicaciones informáticas	258.480	3.640	262.120
Total coste	5.267.811	3.640	5.271.451
Amortizaciones	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Concesiones	(16.874)	(452)	(17.326)
Patentes y marcas	(5.610)	(90)	(5.700)
Fondo de Comercio	(4.959.527)	-	(4.959.527)
Aplicaciones informáticas	(235.930)	(14.360)	(250.290)
Total amortización	(5.217.941)	(14.902)	(5.232.843)

Ejercicio 2024

Coste	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Concesiones	43.309	-	43.309
Patentes y marcas	5.595	900	6.495
Fondo de comercio	4.959.527	-	4.959.527
Aplicaciones informáticas	257.330	1.150	258.480
Total coste	5.265.761	2.050	5.267.811
Amortizaciones	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Concesiones	(16.421)	(452)	(16.874)
Patentes y marcas	(5.401)	(209)	(5.610)
Fondo de Comercio	(4.959.527)	-	(4.959.527)
Aplicaciones informáticas	(220.618)	(15.312)	(235.930)
Total amortización	(5.201.968)	(15.974)	(5.217.941)

Ejercicio 2025

Total inmovilizado intangible	Saldo inicial	Saldo final
Coste	5.267.811	5.271.451
Amortizaciones	(5.217.941)	(5.232.843)
Total neto	49.870	38.608

Ejercicio 2024

Total inmovilizado intangible	Saldo inicial	Saldo final
Coste	5.265.761	5.267.811
Amortizaciones	(5.201.968)	(5.217.941)
Total neto	63.794	49.870

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, cuyo coste y amortización acumulada ascendían a 211.511 euros (202.335 euros en 2024).

El fondo de comercio generado en el ejercicio 2006, por importe de 5.766.870 euros, en la operación de fusión entre LIBERTAS 7, S.A. (sociedad absorbente) y S.A. PLAYA DE ALBORAYA (sociedad absorbida), se asignó a diferentes edificios aportados a LIBERTAS

7, S.A. por S.A. PLAYA DE ALBORAYA, en la citada operación de fusión. Como se ha indicado en la Nota 4.1 dicho fondo de comercio está totalmente amortizado a cierre del ejercicio 2025 y 2024.

6.- Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 2025

Coste	Saldo inicial	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
Terrenos	6.416	-	-	6.416
Construcciones	208.097	-	(189.739)	18.357
Otras Instalaciones	982.563	32.237	-	1.014.800
Uillaje	2.465	-	-	2.465
Mobiliario	374.216	1.664	-	375.880
Equipos informáticos	119.794	14.670	-	134.464
Elementos de transporte	1.554	-	-	1.554
Otro inmovilizado material	815.846	8.270	-	824.116
Total coste	2.510.950	56.841	(189.739)	2.378.052
Amortizaciones				
Construcciones	(6.508)	(367)	-	(6.875)
Otras Instalaciones	(852.415)	(15.302)	-	(867.717)
Uillaje	(2.464)	-	-	(2.464)
Mobiliario	(320.025)	(6.399)	-	(326.424)
Equipos informáticos	(87.770)	(12.683)	-	(100.453)
Elementos de transporte	(1.554)	-	-	(1.554)
Otro inmovilizado material	(704.733)	(31.323)	-	(736.056)
Total amortización	(1.975.469)	(66.074)	-	(2.041.543)

Ejercicio 2024

Coste	Saldo inicial	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
Terrenos	6.416	-	-	6.416
Construcciones	56.480	151.617	-	208.097
Otras Instalaciones	981.471	1.093	-	982.563
Uillaje	2.465	-	-	2.465
Mobiliario	373.755	461	-	374.216
Equipos informáticos	113.143	6.651	-	119.794
Elementos de transporte	51.727	-	(50.174)	1.554
Otro inmovilizado material	789.749	26.097	-	815.846
Total coste	2.375.206	185.918	(50.174)	2.510.950
Amortizaciones				
Construcciones	(6.141)	(367)	-	(6.508)
Otras Instalaciones	(832.138)	(20.277)	-	(852.415)
Uillaje	(2.464)	-	-	(2.464)
Mobiliario	(313.040)	(6.985)	-	(320.025)
Equipos informáticos	(75.861)	(11.909)	-	(87.770)
Elementos de transporte	(51.727)	-	50.174	(1.554)
Otro inmovilizado material	(674.830)	(29.903)	-	(704.733)
Total amortización	(1.956.202)	(69.441)	50.174	(1.975.469)

Ejercicio 2025

Total inmovilizado material	Saldo inicial	Saldo final
Coste	2.510.950	2.378.052
Amortizaciones	(1.975.469)	(2.041.543)
Total neto	535.481	336.509

Ejercicio 2024

Total inmovilizado material	Saldo inicial	Saldo final
Coste	2.375.206	2.510.950
Amortizaciones	(1.956.202)	(1.975.469)
Total neto	419.004	535.481

La Sociedad ejerce su actividad en un inmueble arrendado por una sociedad del Grupo según se detalla en la Nota 8 b.

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, cuyo coste y amortización acumulada ascendían a 1.335.981 euros (1.231.413 euros en 2024).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2025 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 2025

Coste	Saldo inicial	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
Terrenos	13.879.312	-	-	13.879.312
Construcciones	6.859.346	534.116	-	7.393.461
Total coste	20.738.658	534.116	-	21.272.773
Amortizaciones				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	(2.104.135)	(207.575)	-	(2.311.710)
Total amortización	(2.104.135)	(207.575)	-	(2.311.710)
Deterioros				
Terrenos	(2.508.307)	-	64.911	(2.443.396)
Construcciones	(268.960)	-	8.537	(260.423)
Total deterioro	(2.777.267)	-	73.448	(2.703.819)

Ejercicio 2024

Coste	Saldo inicial	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
Terrenos	13.879.312	-	-	13.879.312
Construcciones	5.257.068	1.602.278	-	6.859.346
Total coste	19.136.380	1.602.278	-	20.738.658
Amortizaciones				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	(1.980.729)	(123.406)	-	(2.104.135)
Total amortización	(1.980.729)	(123.406)	-	(2.104.135)
Deterioros				
Terrenos	(3.081.839)	(302.714)	876.246	(2.508.307)
Construcciones	(365.671)	(26.441)	123.151	(268.960)
Total deterioro	(3.447.509)	(329.155)	999.397	(2.777.267)

Ejercicio 2025

Total inversiones inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	20.738.658	21.272.773
Amortizaciones	(2.104.135)	(2.311.710)
Deterioro	(2.777.267)	(2.703.819)
Total neto	15.857.256	16.257.244

Ejercicio 2024

Total inversiones inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	19.136.380	20.738.658
Amortizaciones	(1.980.729)	(2.104.135)
Deterioro	(3.447.509)	(2.777.267)
Total neto	13.708.142	15.857.256

La Sociedad ha registrado una reversión neta del deterioro de sus inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2025 por un importe de 73.448 euros. En el ejercicio 2024 se registró una reversión neta del deterioro de 999.397 euros. Por otra parte, ha realizado inversiones en los mismos por importe de 534.116 euros.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto son las siguientes:

- Edificios en régimen de alquiler, básicamente vacacionales, situados en el complejo Port Saplaya, por un valor neto contable de 9.422.134 euros.
- Edificios de viviendas y locales en el centro de Valencia por un valor neto contable de 6.835.137 euros.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2025 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados
Viviendas y garages	8.988
Oficinas	973
Locales comerciales	1.558
Total	11.519

En el ejercicio 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 2.496.075 euros (2.884.913 euros en 2024), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.930.490 euros (1.224.095 euros en 2024).

A 31 de diciembre de 2025 el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad ascendía a 33,4 millones de euros.

Para la obtención de este valor razonable la Dirección de la Sociedad se ha basado, dependiendo del tipo de inmueble, en los siguientes métodos e hipótesis:

- Para los edificios situados en el complejo Port Saplaya, en tasaciones externas realizadas en el ejercicio 2025 utilizando el método de explotación, a lo que se ha sumado tres locales comerciales de uno de los edificios, utilizados para uso propio, por lo que se han valorado por el método de comparación. Las principales hipótesis utilizadas por el experto externo, al aplicar el método de explotación, han sido: se asume que los apartamentos operan los 365 días del año; se realiza un cashflow a 10 años con la proyección de ingresos y gastos de inmueble; se considera una ocupación estabilizada del 80% a partir del 4º año del CF durante la época de verano y del 50% a partir del 4º año del CF para la época de invierno; TIR del 8,5% y Exit Yield del 6,5%. La principal hipótesis utilizada por el experto externo, al aplicar el método de comparación, ha sido un precio medio de venta entre 1.401 y 2.652 €/m².

- Para el resto de viviendas y locales en alquiler en Valencia, de igual modo, en tasaciones externas realizadas adoptando una metodología de descuento de Flujos de Caja, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado. En este caso, las principales hipótesis utilizadas por el experto externo, han sido: Partiendo de las cláusulas contractuales y vigencia de duración del contrato: periodo considerado 10 años; los Exit Yield considerados entre un 4,5% y un 6,00% en función del inmueble, características y ubicación; TIR se encuentra entre 6,25% y 7,75%.

A 31 de diciembre de 2025 el 99%, aproximadamente, del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias ha sido contrastado mediante tasaciones.

Las tasaciones indicadas han sido realizadas por expertos independientes, que han emitido sus valoraciones de acuerdo con la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para determinadas finalidades financieras, sin advertencias o limitaciones significativas.

Al cierre del ejercicio 2025 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre del ejercicio 2025 no existían compromisos de compra o venta de inmuebles.

De las inversiones inmobiliarias, un importe de 9.994.652 euros (10.017.104 euros en 2024) se encuentra hipotecado en garantía de préstamos (ver Nota 14).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2025 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

8.- Arrendamientos

a) Como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad tenía contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas Mínimas	Valor nominal	
	2025	2024
Menos de un año	344.457	309.668
Entre uno y cinco años	1.548.169	946.860
Más de cinco años	504.000	504.000
Total	2.396.626	1.760.528

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2025 son los siguientes:

1.- Arrendamiento de un local comercial, sito en Valencia, con una renta anual de 168.000 euros, de 9 años de duración pendiente a fecha de cierre de las presentes cuentas anuales.

2.- Arrendamiento de una oficina, situado en Valencia, con una renta anual de 50.400 euros, con una duración pendiente a fecha de cierre de las presentes cuentas anuales de 5 años.

b) Como arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas Mínimas	Valor nominal	
	2025	2024
Menos de un año	82.919	93.852
Entre uno y cinco años	331.675	375.407
Más de cinco años	497.513	563.110
Total	912.107	1.032.368

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2025 corresponden al arrendamiento, a una sociedad del Grupo, de las oficinas situadas en la calle Caballeros, 36, de Valencia, con una duración indefinida y por una renta anual de 73.255 euros (véase nota 18.1).

9.- Instrumentos financieros (largo y corto plazo)

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" del apartado de "Inversiones a largo plazo" del balance de situación al cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

Participación	Euros
Fortis Valora, S.A.	1
Dana Valencia Empresa Solidaria, S.A.	7.543
Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.A.	1.318.589
Total	1.326.133

Estos activos se valoran por su valor razonable, entendido éste, bien como su cotización o, en su defecto, su coste.

Por lo que respecta a las inversiones financieras a largo plazo, para la valoración de Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.A., anteriormente sociedad asociada, la Sociedad consideró como mejor estimación de su valor razonable, el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes a cierre del ejercicio, netas del efecto impositivo. Teniendo en cuenta que dicho valor es superior al valor contable de la participada registrada en balance, la Sociedad ha considerado la no existencia de deterioro de valor del saldo de su participación.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2025

Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Fianzas y depósitos constituidos	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio Neto		21.217.630	-	21.217.630
Activos financieros a coste		135.305	152.767	288.072
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		8.073.246	-	8.073.246
Total		29.426.182	152.767	29.578.949

Ejercicio 2024

Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Fianzas y depósitos constituidos	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio Neto		18.036.008	-	18.036.008
Activos financieros a coste		135.000	145.497	280.497
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		7.891.193	-	7.891.193
	Total	26.062.201	145.497	26.207.697

Las inversiones a corto plazo clasificadas como Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto corresponden a valores admitidos a cotización en mercados secundarios que forman parte de la cartera de la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad tiene activos financieros clasificados como "a valor razonable con cambios en resultados", igualmente admitidos a cotización, cuyas diferencias de valor se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta su enajenación. La Sociedad ha registrado, en el ejercicio 2025, un incremento neto del valor razonable de estos activos de 3.363.981 euros (incremento de 1.914.259 euros en 2024).

Por otra parte, la Sociedad posee inversiones en IIC con un valor liquidativo de 5.004.520 euros cuyos cambios de valor razonable también se registran en resultados, habiéndose registrado en el ejercicio 2025 una ganancia de 866.420 euros (ganancia de 810.132 euros al cierre del ejercicio 2024). La naturaleza de estos instrumentos de inversión con escasa liquidez y no sujetos a una valoración diaria en un mercado organizado, junto con la experiencia adquirida por nuestro equipo de gestión, y bajo un principio de prudencia valorativa, nos ha llevado a aplicar descuentos a las valoraciones facilitadas por las gestoras que, en promedio, ascienden al 16,8% durante la vida de los fondos.

El movimiento del ejercicio se corresponde con la gestión de la propia cartera. Los resultados netos derivados de las operaciones de compra-venta durante el ejercicio 2025 por estas participaciones ascienden a 2.801.753 euros (957.555 euros en 2024) y están recogidos en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos netos actividad de inversión" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Por lo que respecta a la cartera de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, al cierre del ejercicio había posiciones abiertas por importe de 3.068.726 euros (3.352.082 euros a 31 de diciembre de 2024), cuya variación de valor en el ejercicio ha sido positiva en 161.575 euros y está reflejada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - b) Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de resultados adjunta.

En virtud de diversos contratos de pólizas de crédito con un límite de 5,7 millones de euros, se encuentran pignorados como garantía, activos financieros por importe de 19,6 millones de euros. Adicionalmente, sociedades dependientes tienen pignorada también su cartera en dichas pólizas (ver Nota 19.2).

Deterioros

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de precio, dado que ninguna inversión significativa ha cumplido los requisitos indicados en la Nota 4.7.1.

9.3 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Los saldos netos de estos activos financieros a coste, -en el caso de los instrumentos de patrimonio- y a coste amortizado, -en el caso de los créditos a empresas-, a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

Ejercicio 2025

	Saldo inicial	Saldo final
Empresas del Grupo	35.470.410	37.422.458
Empresas Asociadas	3.703.481	5.625.873
Total Instrumentos de patrimonio (Nota 18)	39.173.891	43.048.332
Créditos a empresas	2.386.577	2.531.220
Total Inversiones en empresas del Grupo	41.560.469	45.579.551

Ejercicio 2024

	Saldo inicial	Saldo final
Empresas del Grupo	36.123.065	35.470.410
Empresas Asociadas	1.203.481	3.703.481
Total Instrumentos de patrimonio (Nota 18.2)	37.326.546	39.173.891
Créditos a empresas	2.543.155	2.386.577
Total Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas	39.869.700	41.560.469

Instrumentos de patrimonio-

Los movimientos de los ejercicios 2025 y 2024 de esta partida de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo del balance de situación han sido los siguientes:

Ejercicio 2025

Coste	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
Empresas del Grupo	55.188.635	-	-	-	55.188.635
Empresas Asociadas	4.640.499	2.163.017	-	(324.091)	6.479.425
Total coste	59.829.134	2.163.017	-	(324.091)	61.668.060
Deterioros					
Empresas del Grupo	(19.718.225)	(10.018)	-	1.962.066	(17.766.177)
Empresas Asociadas	(937.018)	-	-	83.466	(853.551)
Total deterioro	(20.655.243)	(10.018)	-	2.045.532	(18.619.729)

Ejercicio 2024

Coste	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
Empresas del Grupo	55.188.635	-	-	-	55.188.635
Empresas Asociadas	2.140.499	2.500.000	-	-	4.640.499
Total coste	57.329.134	2.500.000	-	-	59.829.134
Deterioros					
Empresas del Grupo	(19.065.571)	(709.098)	118	56.325	(19.718.225)
Empresas Asociadas	(937.018)	-	-	-	(937.018)
Total deterioro	(20.002.589)	(709.098)	118	56.325	(20.655.243)

Las entradas de Empresas Asociadas se corresponden con la compra de un 2,56% adicional en la sociedad Buenavista Equity Partners, S.L.

Por otra parte, se ha vendido un 0,81% de la participación en Dibu, S.L. por un importe de 282.041 euros, obteniendo un beneficio de 41.416 euros.

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado una corrección valorativa por la pérdida de valor de diversas sociedades de Grupo por importe de 10.018 euros (709.098 euros en 2024). Por el contrario, ha registrado una recuperación de valor de estas participaciones por importe de 1.962.066 euros (56.325 euros en el ejercicio 2024).

La Sociedad no ha recibido dividendos de empresas del Grupo en los ejercicios 2025 y 2024.

En los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha registrado corrección valorativa alguna de empresas asociadas.

La Sociedad no ha percibido dividendos de empresas asociadas por su participación directa en los dos últimos ejercicios (ver nota 18.1).

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2025 es la siguiente:

Empresas del Grupo (III)	Actividad	Domicilio Social	Participación Efectiva	
			Directa	Indirecta
Libertas Novo, S.L.	(3)	Valencia	99,9998%	0,0002%
Liberty Park, S.A.U.	(2)	Valencia	100%	-
Amaltheia Gestión, S.A.	(1)	Valencia	99,9418%	0,0582%
Amaltheia Nature, S.L.	(1)	Valencia	99,9418%	0,0582%
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	(3)	Valencia	99,9418%	0,0582%
Luxury Liberty, S.A.U.	(2)	Valencia	100%	-
Selección Lux, S.A.	(2)	Valencia	99,9418%	0,0582%
Liberty Lux, S.A.	(5)	Valencia	99,9418%	0,0582%
Al Mukhabir, S.A.	(2)	Valencia	99,99%	-
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	(3)	Valencia	100%	-

Empresas asociadas	Actividad	Domicilio Social	Participación Efectiva Directa	Participación Efectiva Indirecta
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A. (I), (II)	(2) y (4)	Valencia	0,06%	3,91%
Dibu, S.A. (I)	(2) y (6)	Valencia	3,26%	3,26%
Buenavista Equity Partners, S.L. (I)	(7)	Valencia	5,62%	5,62%

Actividades

- (1) Sin actividad
- (2) Tenencia de valores
- (3) Actividad inmobiliaria
- (4) Explotación de fincas rústicas
- (5) Explotación hotelera

- (6) Explotación de inmuebles urbanos
- (7) Gestión de capital privado

Observaciones

- (I) Considerada asociada en base a dictamen de asesores legales, por considerar que la Sociedad ejerce influencia notable en su gestión.
- (II) Pendiente de auditar a fecha de cierre de su ejercicio social

Sociedad	Miles de Euros (*)					
	Capital	Reservas	Resultados		Dividendos percibidos por la Sociedad (Nota 18.1)	Valor Neto Contable Participación Directa
			Resultado Explotación	Resultado Neto		
Empresas del Grupo						
Libertas Novo, S.L.	3.326	23.226	323	215	-	5.698
Liberty Park, S.A.U.	3.810	6.708	42	28	-	3.046
Amaltheia Gestión, S.A.	60	16	(12)	(9)	-	6
Amaltheia Nature, S.L.	60	(102)	(0)	(33)	-	-
Ficsa Vivienda Segura S.A.	60	697	156	117	-	320
Luxury Liberty, S.A.U.	12.364	63.830	1.666	758	-	17.321
Selección Lux, S.A.	2.210	4.106	(1)	(1)	-	2.059
Liberty Lux, S.A.	60	(608)	110	73	-	-
Al Mukhabir, S.A.	616	1.535	(0)	(0)	-	629
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U. (**)	9.452	18.430	2.837	1.812	-	8.343
Total Empresas Grupo					-	37.422
Empresas asociadas						
Buenavista Equity Partners, S.L. (*)	781	49.178	2.211	3.211	-	4.663
Dibu, S.A.	4.977	4.620	(193)	1.100	-	962
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	1.522	10.058	319	351	-	1
Total Empresas Asociadas					-	5.626
TOTAL					-	43.048

(*) El Patrimonio de todas las sociedades está referido al 31 de diciembre 2025. En el caso de grupos de sociedades se trata de cifras consolidadas.

(**) Auditada por A Worldwide Audit Assurance España, S.L.

Las sociedades del Grupo no cotizan en Bolsa.

Ninguna de las empresas asociadas cotiza en bolsa.

Aunque la participación de Libertas 7, S.A. en estas sociedades no supera el 20%, en todas ellas existe representación en el Consejo de Administración de la compañía o de sus sociedades filiales. Estos hechos justifican la existencia de influencia significativa, lo que ha llevado a la Sociedad a considerar estas sociedades como empresas asociadas.

Créditos a largo plazo-

En relación con los créditos a largo plazo incluidos en las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo corresponden a créditos participativos formalizados durante el ejercicio o anteriores con sociedades dependientes. Los intereses devengados durante el ejercicio se han capitalizado.

9.4 Acuerdo conjunto

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no participa en operaciones ni negocios conjuntos.

9.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

9.6 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

9.6.1 Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección General de la misma, que tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, deudas por arrendamientos financieros e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

La Sociedad Libertas 7 entiende que la calidad de sus inversiones inmobiliarias, las operaciones proyectadas, mayoritariamente sobre suelo finalista, y su buen ratio y capacidad de endeudamiento permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2025.

Con relación al riesgo de crédito atribuible a sus deudas comerciales en el área de promoción, Libertas 7 no tienen riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido.

El riesgo de crédito de fondos líquidos es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes, dado que no hay clientes que sean individualmente significativos en relación con la cifra de negocios.

b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad presenta una estructura financiera sólida, con una ordenada previsión temporal de cumplimiento de sus compromisos financieros, estimando que disponen de activos corrientes suficientes para hacer frente a las obligaciones del pago a corto plazo con holgura, mitigando cualquier riesgo de liquidez. El Consejo de Administración supervisa mensualmente las proyecciones de liquidez de la Sociedad. Las necesidades de tesorería se determinan utilizando previsiones con un horizonte de 3 meses, además del presupuesto anual actualizado mensualmente y elaborado a partir de presupuestos

de tesorería de cada área de negocio. En concreto, la Sociedad tiene cubiertos los vencimientos asociados a cada área de actividad con los ingresos corrientes de las mismas, es decir, ingresos por arrendamientos; entregas de promociones y, consecuentemente, cancelaciones por subrogación en el área de promoción; e ingresos financieros obtenidos en el área de inversiones por dividendos cobrados y ventas de valores con fuertes plusvalías potenciales.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

La práctica totalidad del endeudamiento de la Sociedad es a tipo variable, por lo que está expuesto a riesgo de tipo de interés, dado que variaciones de los tipos modifican los flujos futuros de los tipos referenciados al Euribor. La Sociedad, en función de las variables económicas existentes en cada momento, estudia la necesidad o no de contratación de instrumentos de cobertura sobre tipos de interés, planteándose ante variaciones superiores al 5%.

En lo que se refiere a los valores cotizados en bolsa, esta parte del activo de la compañía se ve sometido al riesgo de precio ya que en función de cómo fluctúen las cotizaciones se generara mayor plusvalía latente o realizada o incluso podrían generarse minusvalías en determinados valores. La gestión de la cartera de la Sociedad se basa en la rebaja constante del cambio medio de cada uno de los valores con el fin de obtener el máximo diferencial entre el valor de coste y el de mercado, de modo que una bajada repentina de las cotizaciones no genere necesariamente la necesidad de establecer deterioros de valor.

La Sociedad posee participaciones en sociedades y cuentas de efectivo en moneda distinta al euro, sin que se haya estimado pertinente la aplicación de instrumentos financieros de cobertura, dado que el efecto que puede tener este riesgo en la cuenta de resultados no es significativo.

9.6.2 Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

b) Riesgo de tipo de interés:

El efecto máximo que podría tener una variación en un 1% supondría una variación en los gastos financieros de 0,2 millones de euros, aproximadamente.

c) Riesgo de tipo de cambio:

La Sociedad no tiene contratado seguro de cambio para los depósitos y activos financieros en divisas. El efecto máximo que podría tener una variación en un 1% en el tipo de cambio de las divisas supondría una variación en la valoración de los activos financieros de la Sociedad de 0,1 millones de euros, aproximadamente.

d) Riesgo de precio:

La diversificación sectorial de la cartera de inversiones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 hace que el riesgo de precio asociado a la misma no sea significativo. Una variación de un 15% en los mercados bursátiles, tendría un efecto máximo en el patrimonio neto de la Sociedad de 3,5 millones de euros.

10.- Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no ha tenido instrumentos financieros derivados durante los ejercicios 2025 y 2024.

11.- Existencias

El movimiento habido, en los ejercicios 2025 y 2024, en las diferentes cuentas que integran el epígrafe de "Existencias" del balance de situación, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Euros				Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Terrenos y solares	6.489.136	-	(1.927.295)	-	4.561.841
Obras en curso de ciclo largo	474.002	548.048	1.927.295	-	2.949.345
Obras en curso de ciclo corto	-	-	-	-	-
Edificios construidos	179.529	-	-	(149.098)	30.431
Total	7.142.667	548.048	-	(149.098)	7.541.617

Deterioro existencias solares (Nota 17.2)	(2.942.713)	-	(107.071)	-	(3.049.784)
Deterioro existencias edificios construidos	(169.287)	-	107.071	62.216	-
Anticipos	-	-	-	-	-
Total	4.030.667	548.048	-	(86.882)	4.491.834

Ejercicio 2024

	Euros				Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Saldo final	
Terrenos y solares	9.210.827	4.661	(2.726.351)		6.489.136
Obras en curso de ciclo largo	709.330	-	(235.329)		474.002
Obras en curso de ciclo corto	-	48.892	(48.892)		-
Edificios construidos	179.529	-	-		179.529
Total	10.099.686	53.552	(3.010.572)		7.142.667

Deterioro existencias solares (Nota 17.2)	(5.953.284)	-	3.010.572		(2.942.713)
Deterioro existencias edificios construidos	(169.287)	-	-		(169.287)
Anticipos	-	-	-		-
Total	3.977.115	53.552	-		4.030.667

Las adiciones del ejercicio se corresponden con la activación de costes de construcción de las promociones en curso.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han activado como mayor valor de las existencias gastos financieros vinculados a préstamos promotores por no ser significativos.

Los retiros de Edificios construidos responden a las escrituraciones del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía compromisos de ventas con clientes, incluyendo, los anticipos recibidos de clientes a corto y a largo plazo, materializados en cobros y efectos a cobrar recogidos en los contratos de compraventa, por importe de 426.164 euros (75.000 a 31 de diciembre de 2024).

De las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, un importe de 1.934.786 euros (1.934.786 euros en 2024) se encuentra hipotecado en garantía de préstamos a promotor (ver nota 14).

La tipología de las existencias registradas en los epígrafes de "Terrenos y solares" en el balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 corresponden, mayoritariamente, a solares finalistas, con proyectos que se pondrán en marcha en función de la evolución del mercado inmobiliario, sin que sea intención de la Sociedad el desprenderse de ellos. La Sociedad ha traspaso el deterioro de uno de sus solares al coste del mismo al haber iniciado el proyecto de promoción. Por contra, la Sociedad no ha dado de baja deterioro alguno por las existencias entregadas durante el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2025 no existían compromisos de compra o venta de solares.

En cuanto a las existencias de "Obras en curso" y "Edificios construidos", se tratan de viviendas destinadas, principalmente, a convertirse en la primera vivienda de los clientes de la Sociedad, por lo que existe una menor exposición al riesgo de crédito, existente en la actualidad en el sector inmobiliario.

Para la determinación del valor neto realizable de las existencias se ha realizado principalmente un test de deterioro en base a estudios de mercado sobre el área geográfica en la que se sitúan las promociones y terrenos.

12.- Patrimonio Neto y Fondos propios

12.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.957.219 euros y está representado por 21.914.438 acciones de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas completamente suscritas y desembolsadas, estando admitidas a cotización en la Bolsa de Valores de Valencia.

Con fecha 29 de octubre de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó solicitar la admisión de la totalidad de las acciones que integran su capital social. La acción de Libertas 7 empezó a cotizar en el mercado continuo el 2 de febrero de 2021.

Al 31 de diciembre de 2025 los accionistas con participación igual o superior al 10% del capital suscrito, según los registros internos de la Sociedad Dominante, eran los siguientes:

	%
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	26,781
Fundació de la Comunitat Valenciana, Libertas 7	23,560

12.2 Prima de emisión

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 asciende a 107.823.324 euros (107.823.324 euros, al cierre de 2024).

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

12.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2025 esta reserva se encontraba completamente constituida.

12.4 Acciones propias y pagos basados en instrumentos de patrimonio

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

Ejercicio 2025

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2025	504.596	252.298	3,130	1.579.627

Ejercicio 2024

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2024	605.340	302.670	2,722	1.839.653

Tal y como se describe en las normas de valoración (véase Nota 4.15), en relación con el Plan de incentivos a los empleados basado en instrumentos de patrimonio (véase Nota 17.6), la Sociedad reconoce, por un lado, los servicios recibidos como un gasto atendiendo a su naturaleza en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento de patrimonio neto (al liquidarse el plan mediante la entrega de acciones de la Sociedad).

Durante el ejercicio 2025 se entregaron 30.948 acciones con un coste de 110.572 euros y una valoración de 52.302 euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado en la Junta General de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2025 correspondiente al ejercicio 2024.

Por otra parte, como pago del dividendo complementario en la modalidad de flexible del ejercicio 2024 se entregaron 17.695 acciones con un coste de 53.289 euros.

Adicionalmente, la compañía procedió a la entrega de un dividendo a cuenta en la modalidad flexible dando la oportunidad a los accionistas minoritarios de Libertas 7 de incrementar su participación. Se distribuyeron 11.425 acciones con un coste de 40.115 euros.

Durante el ejercicio 2024 se entregaron 46.953 acciones con un coste de 152.388 euros y una valoración de 71.368 euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado en la Junta General de la Sociedad celebrada el 30 de mayo de 2024 correspondiente al ejercicio 2023.

12.5 Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión celebrada el día 30 de octubre de 2025, acordó efectuar el reparto de un dividendo a cuenta, en la modalidad flexible, de los resultados del ejercicio por un importe del 4% del nominal de la acción, es decir, 0,02 euros brutos por acción. El reparto se hizo efectivo a partir del 19 de noviembre de 2025.

A los efectos de poder realizar este reparto a cuenta de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2025, se formuló el estado contable justificativo de la existencia de resultados y liquidez suficientes que se presenta como Anexo I a esta Memoria, el cual forma parte integrante de esta nota.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el día 31 de octubre de 2024, acordó efectuar el reparto de un dividendo a cuenta, en la modalidad flexible, de los resultados del ejercicio por un importe del 4% del nominal de la acción, es decir, 0,02 euros brutos por acción. El reparto se hizo efectivo a partir del 19 de noviembre de 2024.

12.6 Ajustes por cambios de valor

La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2025 un ajuste positivo por la valoración de los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto por un importe de 2.897.674 euros netos de impuestos (ajuste positivo de 477.582 euros en 2024). De este importe un total de 2.101.315 euros se ha transferido a la cuenta de pérdidas y ganancias por el resultado positivo obtenido por las enajenaciones habidas en el ejercicio (718.166 euros en 2024), sin haberse registrado ningún deterioro por pérdida de valor en ninguno de los dos últimos ejercicios, por lo que el efecto en patrimonio neto es de un incremento de 796.359 euros (disminución de 240.585 euros en 2024).

Estos ajustes tienen como efecto acumulado a 31 de diciembre de 2025 una disminución del Patrimonio Neto de la Sociedad de 349.726 euros (disminución de 1.146.084 euros en 2024).

12.7 Pago de dividendos

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., celebrada el día 29 de mayo de 2025, aprobó el pago de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2024 de 0,025 euros brutos y 0,02025 euros netos por acción, equivalente al 5% del nominal, hasta el importe máximo de 529.073 euros en función de las existentes al cierre para el reparto en autocartera, (considerando que el número total de acciones emitidas a fecha de hoy asciende a 21.914.438 acciones de 0,50 euros de nominal cada una de ellas). El pago se hizo efectivo a partir del día 23 de junio de 2025.

12.8 Subvenciones, donaciones y legados

El movimiento de este epígrafe del balance, durante el ejercicio, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2024	612.680
Traspaso a resultados	(49.752)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	562.928

Ejercicio 2024

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-
Concesión	641.244
Traspaso a resultados	(28.565)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	612.680

Los importes contabilizados corresponden a subvenciones recibidas para la mejora de eficiencia energética de alojamientos turísticos procedentes de la Comunidad Valenciana. La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones.

13.- Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2025

Provisiones	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
A largo plazo:				
Otras provisiones	27.423	-		27.423
Total a largo plazo	27.423	-	-	27.423
A corto plazo:				
Otras provisiones	42.810	-	(12.500)	30.310
Total a corto plazo	42.810	-	(12.500)	30.310

Ejercicio 2024

Provisiones	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
A largo plazo:				
Otras provisiones	55.850	-	(28.427)	27.423
Total a largo plazo	55.850	-	(28.427)	27.423
A corto plazo:				
Otras provisiones	30.310	12.500	-	42.810
Total a corto plazo	30.310	12.500	-	42.810

La Sociedad tiene contabilizadas diferentes provisiones a largo y corto plazo por posibles contingencias derivadas de su actividad (ver Nota 15.4).

14.- Deudas (largo y corto plazo)

14.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2025

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Categorías			
Pasivos financieros a coste amortizado	11.659.903	182.700	11.842.603
Total	11.659.903	182.700	11.842.603

Ejercicio 2024

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	10.139.405	173.100	10.312.505
Total	10.139.405	173.100	10.312.505

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas a largo plazo” es el siguiente, a 31 de diciembre de 2025 (en euros):

	Límite	Dispuesto					Total
		2027	2028	2029	2030	siguientes	
Deudas con entidades de crédito	23.469.407	3.575.714	1.118.945	630.513	579.860	5.754.871	11.659.903
Otros pasivos financieros	-	2.670	-	18.339	8.400	153.291	182.700
Total	23.469.407	3.578.384	1.118.945	648.852	588.260	5.908.162	11.842.603

Del saldo de “Deudas con entidades de crédito”, 3.078.354 euros corresponden a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (2.084.741 euros en 2024) (ver Nota 7).

En virtud de distintos contratos de pólizas de crédito, con un límite de 5,7 millones de euros, de los que se encuentran dispuestos 3,8 millones, se encuentran pignorados como garantía activos financieros disponibles para la venta por importe de 19,6 millones de euros (ver nota 9.2).

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad firmó operaciones de financiación, por un total de 7.250.000 euros, de los que 4.050.000 euros se encuentran garantizados por el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

Los tipos de interés correspondientes a estas deudas durante el ejercicio 2025 han sido referenciados al Euribor anual y trimestral con un diferencial entre el 0,50% y el 2,20%. También existen préstamos con interés fijo entre el 1,75% y el 4,18%.

14.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2025

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	5.179.154	57.906	5.237.060
Total	5.179.154	57.906	5.237.060

Ejercicio 2024

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	6.634.101	52.108	6.686.208
Total	6.634.101	52.108	6.686.208

La Sociedad tiene concedidos préstamos y pólizas de crédito a corto plazo con los siguientes límites (en euros):

Ejercicio 2025

	2025		
	Límite	Importe dispuesto	Importe no dispuesto
Préstamos	4.017.820	4.017.820	-
Pólizas de crédito	2.000.000	1.161.334	838.666
Total	6.017.820	5.179.154	838.666

Ejercicio 2024

	2024		
	Límite	Importe dispuesto	Importe no dispuesto
Préstamos	6.146.567	6.146.567	-
Pólizas de crédito	500.000	487.533	12.467
Total	6.646.567	6.634.101	12.467

A 31 de diciembre de 2025, de las deudas con entidades de crédito a corto plazo, un total de 1.257.281 euros corresponden a préstamos hipotecarios asociados a obras en curso de ciclo largo (1.321.080 euros en 2024) con vencimientos hasta el año 2040. Mientras que la Sociedad no tiene deudas sobre existencias de edificios construidos al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

Además, se mantienen préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias por importe de 595.391 euros (531.648 euros en 2024) (Véase Nota 7).

Por otra parte, la Sociedad tiene préstamos y pólizas concedidos de otra tipología por importe de 3.310.986 euros (4.768.192 euros en el ejercicio 2024).

Los intereses devengados y no vencidos a 31 de diciembre de 2025 por estos préstamos ascienden a 15.497 euros (13.180 euros en 2024).

Los gastos financieros correspondientes a los préstamos y créditos citados anteriormente se recogen en su totalidad en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

Los tipos de interés correspondientes a estas deudas durante el ejercicio 2025 han sido referenciados al Euribor anual y trimestral con un diferencial entre el 0,50% y el 2,20%. También existen préstamos con interés fijo entre el 1,75% y el 4,18%.

15.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

15.1 Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como los movimientos de los mismos producidos durante el ejercicio, son los siguientes (en euros):

ACTIVOS POR IMPUESTOS	2025	2024
Activos por impuestos diferidos		
Valoración de instrumentos financieros (Nota 12.7)	1.135.321	1.139.399
Impuestos anticipados por consolidación fiscal	709.178	709.178
Deducciones pendientes y bases imponibles negativas	26.492.373	27.225.682
Total activos por impuesto diferido	28.336.872	29.074.259

En cuanto a los activos por impuestos diferidos por Valoración de instrumentos financieros, se ha reconocido su contrapartida en Patrimonio neto.

El movimiento de estos epígrafes durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Euros	
Activos por impuestos diferidos	
Saldo a 31 de diciembre de 2023	29.740.816
Valoración activos financieros disponibles para la venta	180.368
Ajuste créditos consolidación fiscal	(161.705)
Ajuste por compensación de bases negativas	(685.220)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	29.074.259
Valoración activos financieros disponibles para la venta	(4.078)
Ajuste por compensación de bases negativas	(733.309)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	28.336.872

Las deducciones pendientes y los créditos fiscales por bases imponibles negativas indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que estas bases imponibles negativas e impuestos diferidos activos se han generado, fundamentalmente, como consecuencia de pérdidas no recurrentes -incurridas por la Sociedad en los últimos ejercicios-

consecuencia de pérdida de valor de la cartera de inversión, de la participación en empresas asociadas y de determinados activos inmobiliarios. Las estimaciones prevén la obtención de resultados positivos que permitirán la total recuperación de los créditos fiscales activados.

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene, activados y no activados –desde el ejercicio 2013-, los siguientes créditos fiscales por bases imponibles negativas, deducciones por doble imposición de dividendos y otras deducciones pendientes de aplicar en ejercicios futuros:

	Importe
Base imponible negativa ejercicio 2010	413.844
Base imponible negativa ejercicio 2011	17.402.919
Base imponible negativa ejercicio 2012	6.729.973
Base imponible negativa ejercicio 2013	987.527
Base imponible negativa ejercicio 2020	531.223
Deducciones Doble Imposición 2008	176.360
Deducciones Doble Imposición 2009	771.023
Deducciones Doble Imposición 2010	741.598
Deducciones Doble Imposición 2011	117.162
Deducciones Doble Imposición 2012	139.493
Deducciones Doble Imposición 2013	85.208
Deducciones Doble Imposición 2014	107.576
Deducciones Doble Imposición 2015	123.033
Deducciones Doble Imposición 2016	76.943
Deducciones Doble Imposición 2017	66.063
Deducciones Doble Imposición 2018	66.971
Deducciones Doble Imposición 2019	49.279
Deducciones Doble Imposición 2020	32.930
Deducciones Doble Imposición 2021	29.663
Otras deducciones	95.086
TOTAL	28.743.874

Otros activos por impuestos	2025	2024
Activos por impuesto corriente - Hacienda Pública deudora por Impuesto Sociedades	328.681	170.217
Otros créditos por subvenciones concedidas	-	23.677
Otros créditos con las Administraciones Públicas - Hacienda Pública deudora por IVA	45.155	406.381
Total otros activos por impuestos	373.836	600.274

Al cierre del ejercicio está pendiente de cobro el Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024.

PASIVOS POR IMPUESTOS	2025	2024
Pasivos por impuestos diferidos		
Revalorización activos en operación de fusión LIBERTAS 7-SAPLAYA (Nota 1)	2.939.823	2.939.823
Revalorización existencias en operación fusión VALENCIANA-FORUM (Nota 1)	27.716	27.716
Impuestos diferidos por subvenciones concedidas	204.226	204.226
Impuestos diferidos por consolidación fiscal	934.843	934.843
Valoración de instrumentos financieros	1.047.927	751.686
Total pasivos por impuesto diferido	5.154.536	4.858.295

El movimiento de estos epígrafes durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Euros	
Saldo a 31 de diciembre de 2023	4.488.904
Valoración activos financieros disponibles para la venta	165.164
Efecto impositivo subvención de capital	204.226
Saldo a 31 de diciembre de 2024	4.858.295
Valoración activos financieros disponibles para la venta	296.241
Saldo a 31 de diciembre de 2025	5.154.536

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

Otros pasivos por impuestos	2025	2024
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	17
Hacienda Pública acreedora por IRPF	129.274	94.316
Organismos de la Seguridad Social acreedores	38.154	28.486
Otras deudas con las Administraciones Publicas	167.428	122.818

15.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Dado que la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, la conciliación del resultado contable del ejercicio de la Sociedad con la base imponible individual y con la parte de base imponible del grupo fiscal que a ella le corresponde es la siguiente:

Ejercicio 2025

	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			4.940.016
Base Imponible Individual			4.940.016
Ajustes fiscales de consolidación			
- permanentes	-	(40.801)	(40.801)
- temporarias	-	(1.965.981)	(1.965.981)
Parte de la base imponible del grupo fiscal correspondiente a la sociedad			2.933.234

Ejercicio 2024

	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			2.690.296
Base Imponible Individual			2.690.296
Ajustes fiscales de consolidación			
- permanentes	46.883	-	46.883
- temporarias	652.773	(2.252)	650.521
Parte de la base imponible del grupo fiscal correspondiente a la sociedad			3.387.699

En cuanto a los ajustes fiscales de consolidación permanentes responden a las eliminaciones, durante el proceso de consolidación fiscal, de las operaciones intragrupo realizadas entre la Sociedad y sus sociedades filiales. Mientras que las temporarias se deben a deterioros no deducibles de participaciones financieras, así como a las exenciones por el cobro de dividendos de empresas del Grupo.

15.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2025

	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			4.940.016
Base Imponible Individual			4.940.016
Ajustes fiscales de consolidación			
- permanentes	-	(40.801)	(40.801)
- temporarias	-	(1.965.981)	(1.965.981)
Parte de la base imponible del grupo fiscal correspondiente a la sociedad			2.933.234
Tipo impositivo efectivo del ejercicio			25%
Cuota impositiva			733.309
Cuota líquida			733.309
Ajustes en la imposición sobre beneficios			116.716
- permanentes			116.716
Impuesto corriente			850.024
Gasto/(Ingreso) por impuesto			850.024

Ejercicio 2024

	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			2.690.296
Base Imponible Individual			2.690.296
Ajustes fiscales de consolidación			
- permanentes	46.883	-	46.883
- temporarias	652.773	(2.252)	650.521
Parte de la base imponible del grupo fiscal correspondiente a la sociedad			3.387.699
Tipo impositivo efectivo del ejercicio			25%
Cuota impositiva			846.925
Cuota líquida			846.925
Ajustes en la imposición sobre beneficios			92.143
- permanentes			92.143
Impuesto corriente			939.068
Gasto/(Ingreso) por impuesto			939.068

El gasto por impuesto sobre sociedades que se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias de cada una de las sociedades que integran el grupo fiscal responde al reparto entre ellas en función de su contribución a la tributación del grupo.

15.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad incluyó la información preceptiva relativa al régimen especial de fusiones por las operaciones de este tipo efectuadas en años anteriores en las cuentas anuales de los ejercicios 2001, 2006 y 2007.

En general, la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para los impuestos que les son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad y sus asesores legales consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

De igual forma, no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración de los ejercicios abiertos a inspección.

16.- Moneda extranjera

El detalle de los saldos y transacciones en moneda extranjera más significativos valorados al tipo de cambio de cierre son los siguientes:

	Euros	
	2025	2024
Depósitos en entidades financieras:		
En Dólares	416.896	594.311
En Francos Suizos	40.136	114.276
En Dólares Canadienses	15.513	13.623
En Libras	156.588	21.574
Instrumentos financieros :		
En Dólares	5.125.514	4.856.016
En Francos Suizos	1.548.339	1.107.936
En Coronas Danesas	-	-
En Dólares Canadienses	348.743	291.262
En Libras	2.260.225	2.121.076

El importe de las diferencias de cambio reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 adjunta corresponde a diferencias negativas netas de cambio de los depósitos en entidades financieras y asciende a 47.459 euros (diferencias positivas netas por importe de 60.830 euros en 2024).

Los tipos de cambio aplicados el cierre de ejercicio son los siguientes:

Divisa	Tipo de Cambio	
	2025	2024
Dólar	1,1745	1,0353
Franco Suizo	0,9308	0,9393
Corona Danesa	7,4691	7,4571
Corona Sueca	10,8061	11,4601
Dólar Canadiense	1,612	1,489
Libra	0,872	0,827

17.- Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente (en euros):

Actividades	2025	2024
Ventas de viviendas	86.001	-
Ingresos por arrendamientos	2.496.075	2.885.789
Ingresos netos actividad de inversión	3.748.059	2.613.985
Total	6.330.136	5.499.774

El importe de los Ingresos netos de la actividad financiera hace referencia a los ingresos obtenidos por la Sociedad como sociedad holding y de inversión y está compuesto por las siguientes partidas:

Ingresos netos actividad financiera	2025	2024
De empresas del Grupo y Asociadas	43.036	46.883
- Dividendos	1	-
- Intereses financieros	43.035	46.883
De terceros	3.705.024	2.567.102
- Dividendos	903.270	1.765.484
- Beneficios por enajenaciones de activos financieros	2.801.753	801.618
TOTAL	3.748.059	2.613.985

Toda la actividad de la Sociedad se ha realizado en territorio español.

17.2 Aprovisionamientos

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Aprovisionamientos		
Compras	548.048	53.552
Deterioro de existencias (Nota 11)	-	-
Total	548.048	53.552

Todas las compras de la Sociedad se han realizado en territorio español.

17.3 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2025 y 2024 presenta la siguiente composición (en euros):

	2025	2024
Cargas sociales:		
Seguridad Social	317.047	296.709
Dietas y Retribución Consejo Administración	330.214	209.225
Otras cargas sociales	22.204	11.626
Total	669.465	517.560

17.4 Gastos financieros

El importe de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio adjunta corresponde en su totalidad a intereses de préstamos. La Sociedad no ha activado en los ejercicios 2025 y 2024 como mayor valor de las existencias gastos financieros vinculados a préstamos promotores.

17.5 Deterioros y pérdidas actividad de inversión

El desglose de esta partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Euros	2025	2024
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 9)	1.952.048	(652.773)
Otros resultados	1.069.412	925.137
Total	3.021.460	272.365

17.6 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

Durante el ejercicio 2025 se entregaron 30.948 acciones con un coste de 110.572 euros y una valoración de 52.302 euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado en la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de mayo de 2025 correspondiente al ejercicio 2024.

Por otra parte, como pago del dividendo complementario en la modalidad de flexible del ejercicio 2024 se entregaron 17.695 acciones con un coste de 53.289 euros.

Adicionalmente, la compañía procedió a la entrega de un dividendo a cuenta en la modalidad flexible dando la oportunidad a los accionistas minoritarios de Libertas 7 de incrementar su participación. Se distribuyeron 11.425 acciones con un coste de 40.115 euros.

18.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

Adicionalmente a las remuneraciones de la Alta Dirección y Consejo de Administración indicados en la Nota 18.3, -alguno de los cuales es accionista de la Sociedad-, el detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Empresas del Grupo	Personal clave de la dirección de la empresa	TOTAL
Contratos de arrendamiento operativo (Nota 8 b)	(73.255)	-	(73.255)
Ingresos financieros	42.948	86	43.035

Ejercicio 2024

	Empresas del Grupo	TOTAL
Contratos de arrendamiento operativo (Nota 8 b)	(73.255)	(73.255)
Ingresos financieros	46.883	46.883

El contrato de arrendamiento operativo corresponde al alquiler de la sede social, propiedad de Libertas Novo, S.L. (ver Nota 8).

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos deudores con partes vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Empresas del Grupo	Empresas asociadas	Total
SALDOS DEUDORES			
Inversiones a largo plazo:			
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.3)	37.422.458	5.625.873	43.048.332
Créditos a empresas (Nota 9.3)	2.531.220	-	2.531.220
Inversiones a corto plazo:			
Créditos a empresas	288.480	-	288.480
Otros activos financieros	477.500	-	477.500
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:			
Otras cuentas a cobrar	34.185	-	34.185

Ejercicio 2024

	Empresas del Grupo	Empresas asociadas	Total
SALDOS DEUDORES			
Inversiones a largo plazo:			
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.3)	35.470.410	3.703.481	39.173.891
Créditos a empresas (Nota 9.3)	2.386.577	-	2.386.577
Inversiones a corto plazo:			
Créditos a empresas	565.416	-	565.416
Otros activos financieros	487.500	-	487.500
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:			
Otras cuentas a cobrar	28.664	-	28.664

El detalle de los saldos acreedores con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Deudas a largo y a corto plazo con partes vinculadas

Ejercicio 2025

	Empresas del Grupo	Total
SALDOS ACREEDORES		
Deudas a largo plazo:	5.247.416	5.247.416
Deudas a corto plazo:	17.140.310	17.140.310
Acreedores comerciales	63.452	63.452

Ejercicio 2024

SALDOS ACREEDORES	Empresas del Grupo	Total
Deudas a largo plazo:	833.745	833.745
Deudas a corto plazo:	19.796.703	19.796.703
Acreeedores comerciales	68.112	68.112

Las deudas a largo plazo incluyen, además, el saldo de los débitos fiscales entre las sociedades del Grupo por efecto de la consolidación fiscal.

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Los miembros del Consejo de Administración y de la Alta dirección de la Sociedad devengaron y percibieron en los ejercicios 2025 y 2024 los siguientes importes brutos:

Ejercicio 2025

	Sueldos en efectivo	Dietas	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Bonus 2025
Consejo de Administración	125.000	162.950	28.680	57.359
Alta Dirección	261.102	-	23.250	48.694

Ejercicio 2024

	Sueldos en efectivo	Dietas	Otros conceptos	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Bonus 2024
Consejo de Administración	125.000	194.625	1.170	29.084	58.166
Alta Dirección	291.850	-	-	49.835	22.083

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 se ha devengado un importe de 83.194 euros por bonus a satisfacer durante 2026 a la Alta Dirección de la Sociedad por los resultados del ejercicio 2025 (71.918 en el ejercicio 2024).

El Artículo 28 de los Estatutos de la Sociedad, establece que los miembros de su Consejo de Administración percibirán en concepto de participación en el beneficio del ejercicio de la Sociedad, una cantidad máxima equivalente al 10% de su beneficio líquido anual. En este sentido, adicionalmente a lo indicado con anterioridad, en el ejercicio 2025 se ha registrado contablemente una provisión por importe de 130.000 euros (68.600 euros en el ejercicio 2024) en base a la posibilidad del cobro, por parte de los miembros del Consejo de Administración, de dicho concepto. Por otra parte, hay un saldo a cobrar por miembros del consejo de administración por otros conceptos por importe de 74.000 euros.

Por otra parte, en los ejercicios 2025 y 2024, la Consejera Delegada no ha devengado cantidad alguna por su pertenencia al Consejo de Administración de empresas participadas por Libertas 7, S.A.

La Sociedad tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil para los miembros de su Consejo de Administración, con un coste anual de 6.705 euros para el ejercicio 2025.

La Sociedad no tiene concedidos créditos, anticipos ni garantías a los miembros del Consejo de Administración o la Alta Dirección, por importe significativo. Tampoco tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, respecto de los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración o de la Alta Dirección.

A 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba compuesto por 3 hombres y 4 mujeres (3 hombres y 4 mujeres a 31 de diciembre de 2024).

Al cierre del ejercicio 2025 la Alta Dirección de la Sociedad está formada por cinco personas, los cuales son cuatro hombres y una mujer (misma composición que en el ejercicio 2024) y una Consejera Delegada, mujer, también perteneciente al Consejo de Administración de la Sociedad y que ejerce funciones de Alta Dirección.

18.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener y que haya tenido que ser objeto de comunicación.

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus socios o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, que afecte a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.

18.5 Estructura financiera

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es cabecera del Grupo Libertas 7.

El Grupo Libertas 7 tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento, que salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos del patrimonio neto.

La estructura del capital del Grupo incluye: los fondos propios compuestos por capital, reservas y beneficios no distribuidos; y la deuda financiera neta, integrada por los préstamos con entidades de crédito, efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como a maximizar la creación de valor para el accionista.

Adicionalmente, las necesidades temporales de liquidez que se puedan producir en las sociedades filiales se cubren mediante préstamos intragrupo.

19.- Otra información

19.1 Personal

El número medio de empleados en el ejercicio 2025 y 2024, que no difiere significativamente de la plantilla al cierre de cada ejercicio, distribuido por categorías y por sexos es el siguiente:

	Plantilla media		Plantilla media	
	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	3	2	4	2
Mandos intermedios	3	3	6	4
Técnicos	10	11	5	13
Total	16	16	15	19

Durante el ejercicio 2025 no ha habido personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%. En el ejercicio 2024, había un único empleado con discapacidad en la categoría de "Técnicos".

19.2 Garantías comprometidas con terceros

El importe de los avales y garantías prestadas a la Sociedad ante diferentes entidades y organismos por motivos técnicos y jurídicos asciende a 38.267 euros (38.267 euros en el ejercicio 2024).

Adicionalmente, parte de la deuda con entidades financieras de la Sociedad está avalada mediante la pignoración de activos financieros de otras empresas del Grupo. El valor de estos activos financieros asciende a 19,6 millones de euros.

Por otra parte, la Sociedad no tiene avales prestados en concepto de afianzamiento de reservas recibidas de clientes.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no se derivarán pasivos significativos adicionales a los registrados en el balance de situación adjunto por las operaciones descritas en esta nota.

19.3 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2025 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 25.000 euros (23.300 euros en el ejercicio 2024). Asimismo, durante el ejercicio 2025, el despacho del auditor de la Sociedad no ha prestado servicios adicionales distintos de la auditoría de cuentas (1.930 euros durante el ejercicio 2024).

19.4 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de la información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	40,74	25,57
Ratio de operaciones pagadas	23,05	19,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	173,72	162,27
	Euros	Euros
Total pagos realizados	5.028.885	7.617.492
Total pagos pendientes	668.964	361.130

Importe facturas pagadas en un plazo menor de 60 días	4.543.580	7.135.673
Facturas pagadas en un plazo inferior a 60 días	1.625	2.183
% Facturas pagadas en un plazo inferior a 60 días / Total facturas pagadas	60%	81%
% Importe facturas pagadas en un plazo inferior a 60 días / Importe facturas pagadas	90%	94%

Los datos, ratios y magnitudes expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores han sido calculado de acuerdo con el contenido de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Dichos datos hacen, por tanto, referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Proveedores empresas del Grupo" del pasivo corriente del balance adjunto, sin tener en cuenta Facturas pendientes de recibir y provisiones similares.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes, siendo en ese caso el plazo máximo de 60 días.

19.5 Acuerdos fuera de balance

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen acuerdos de la Sociedad que no figuren en balance de situación y sobre los que no se haya incorporado información en la presente memoria, en su caso, que resulten significativos para determinar la posición financiera de la Sociedad.

20. Hechos posteriores

Desde el 1 de enero de 2026 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales no se ha producido ningún otro suceso adicional a los ya indicados en el resto de las notas de la presente memoria que las afecte de manera significativa.

ANEXO I

ESTADO CONTABLE A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

DIVIDENDO A CUENTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la LSC, los Administradores de la Sociedad formulan el presente estado contable, deducido del Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 30 de septiembre de 2025 justificativo de la existencia de resultados y liquidez suficientes para acordar un reparto de dividendo a cuenta de los resultados del Ejercicio 2025.

Resultado bruto	2.963.284,94
Impuesto de sociedades	(855.166,39)
Resultado neto	2.108.118,55
Tesorería	3.090.125,95
Derechos de cobro	1.745.498,52
Deudas a corto plazo	(6.458.250,70)
Cantidad a distribuir	424.986,94
Dotación de reservas ⁽¹⁾	0,00

(1) Reserva legal ya dotada al 100%

LIBERTAS 7. S.A.



INFORME DE GESTIÓN 2025



INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El presente Informe de Gestión de las cuentas individuales de Libertas 7 del ejercicio 2025 comprende apartados relativos a la evolución de las distintas áreas de negocio, resultados, situación patrimonial, informaciones no financieras, riesgos, situación de la acción y acontecimientos ocurridos después del cierre del ejercicio. La información recogida en el documento se encuentra ampliamente desarrollada en determinados apartados de la Memoria del ejercicio, el Informe Anual de Gobierno Corporativo, el Informe de Responsabilidad Social y Sostenibilidad, así como en el Informe sobre Retribuciones y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Libertas 7.

Los datos ofrecidos en el presente Informe de Gestión se expresan en miles de euros, salvo que se indique otra unidad.

1.- SITUACIÓN DE LA ENTIDAD

A. Estructura organizativa

Libertas 7 fue constituida en Valencia en el año 1946. Actualmente es 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.

Libertas 7 está estructurada en tres grandes áreas de negocio:

- el Área de Inversiones, que integra la gestión de las carteras de Bolsa y de Capital Privado;
- el Área Inmobiliaria, compuesta por las divisiones de Promoción inmobiliaria – FICSA- y de Arrendamientos;
- el Área Turística de la que dependen Sea You Apartamentos Port Saplaya.

Cuenta igualmente con un Área Interna, que se ocupa de todas las labores de contabilidad, administración y gestión de personas y recursos de la Compañía.

La Compañía posee distintas filiales, especializadas cada una de ella en una actividad de negocio:

- Filiales del Área de Inversiones Bolsa: Luxury Liberty, Liberty Park, Selección Lux y Al Mukhabir.
- Filiales del Área de Inversiones Capital Privado: Amaltheia Gestión y Amaltheia Nature.
- Filiales Promoción Inmobiliaria: Foro Inmobiliario Civitas y Ficsa Vivienda Segura.
- Filial Arrendamientos: Libertas Novo.
- Filial Hotel: Liberty Lux.

Dichas filiales, en las que reside gran parte de la actividad del Grupo, repartirán a Libertas 7 los correspondientes dividendos por los beneficios generados.

La Compañía está administrada y gestionada por un Consejo de Administración, una Consejera Delegada y un Comité de Dirección.

El Consejo de Administración de Libertas 7 está integrado por ocho consejeros –de los cuales tres son dominicales, cuatro son independientes y una ejecutiva- así como un secretario no consejero. El Consejo se rige por el Reglamento del Consejo de Administración y tiene constituidas dos comisiones: la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, cada una de las cuales cuenta con su propio Reglamento.

Por su parte, el Consejo tiene delegadas en la Consejera Delegada todas sus facultades, salvo las que, por Ley, Estatutos y Reglamento del Consejo, son indelegables.

El Comité de Dirección de Libertas 7 está integrado por la Consejera Delegada y los Directores de las Áreas de Inversiones, Inmobiliaria, Turismo e Interna. Dicho Comité es el órgano que propone al Consejo y ejecuta, tras la aprobación por éste, las principales decisiones que rigen la vida de la Sociedad.

Una información más detallada sobre este apartado se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

B. Funcionamiento

Libertas 7 tiene como misión el desarrollo de actividades de inversión financiera y de gestión inmobiliaria y turística que procuren la pervivencia de la empresa.

El Propósito de Libertas 7 se resume en: Inversiones con valor, resultados con propósito. Creamos espacios para vivir y lugares para disfrutar de experiencias turísticas memorables, generamos valor sostenible para nuestros grupos de interés, unimos talento y en el conjunto de nuestras áreas potenciamos resultados a través de nuestras tres divisiones de negocio.

El Consejo de Administración de Libertas 7 aprobó en 2025 el Plan Estratégico 2025–2028, *In crescendo*, orientado al crecimiento rentable y sostenido de las tres áreas de negocio del Grupo. Las principales metas cuantitativas del Plan fueron comunicadas al mercado con ocasión del Foro Medcap 2025, en el marco de la estrategia de transparencia y diálogo permanente con la comunidad inversora.

Al cierre del ejercicio 2025, la compañía ha alcanzado y superado los objetivos establecidos para el periodo, registrando un grado de cumplimiento plenamente satisfactorio de las principales métricas financieras del Plan Estratégico.

2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

A. ÁREA DE INVERSIONES

La rentabilidad de la cartera de inversiones en empresas cotizadas en 2025 fue del 7,08%, con un valor de mercado que alcanzaba los 24,3 millones de euros.

	Valor 31/12/25	Valor 31/12/24	Compras	Ventas	Revalorización	Dividendo	Rentabilidad
ASOCIADAS	19	18	0	0	1	0	4,40%
CARTERA BOLSA	24.299	21.932	13.581	-12.959	1.746	769	7,08%
TOTAL CARTERA COTIZADAS	24.318	21.950	13.581	-12.959	1.747	769	7,08%

El conjunto de las inversiones no cotizadas alcanzó un valor de 14.346 miles de euros.

	2025	2024	Compras /Aportaciones	Ventas/Retornos
CAPITAL PRIVADO	6.944	4.053	792	860
INVERSION PERMANENTE	7.402	4.662	2.331	282
TOTAL OTRAS INVERSIONES	14.346	8.715	3.123	1.142

A valor de mercado, el conjunto de la cartera de Libertas 7, incluyendo las inversiones en Capital Privado e Inversiones Permanentes, tiene un valor de 38,7 millones de euros al cierre del ejercicio 2025.

B. ÁREA TURISTICA

Apartamentos Port Saplaya

Libertas 7 explota en régimen de alquiler turístico 76 apartamentos (410 camas) en primera línea de playa, en la urbanización Port Saplaya, a 3 kilómetros del centro de Valencia.

El análisis detallado de Sea You Apartamentos Port Saplaya pone de manifiesto el impacto positivo de la importante rehabilitación de los edificios realizada en 2024 y el primer trimestre de 2025. A pesar que el RevPar ajustado disminuyó un 4% y la ocupación ajustada -8 p.p. por la diferencia de bloqueos, el ADR se incrementó un 10,4% y la cifra de negocio un 13,7%,

Tal y como ya se indicaba en el Informe Anual de 2024, las inversiones realizadas de forma continuada en los apartamentos han supuesto una mejora sustancial del confort, la habitabilidad y la modernización de las estancias. Estas actuaciones, unidas a su ubicación privilegiada en primera línea de playa y su proximidad a la ciudad de València, han reforzado su atractivo comercial y han permitido mejorar tanto el posicionamiento del producto como su desempeño económico.

C. ÁREA INMOBILIARIA

Promoción inmobiliaria

FICSA, nuestra marca inmobiliaria, de reconocida trayectoria en la Comunidad Valenciana, ha centrado su actividad en la comercialización de nuevas promociones a través de la filial Foro Inmobiliario Civitas, la liquidación del stock antiguo, y la prospección de nuevos solares en los que seguir desarrollando esta área de negocio.

Durante el ejercicio 2025, no se escrituró ninguna unidad por lo que no hay cifra de negocios de promoción. Respecto del Residencial Pomelos ubicado en Denia se iniciaron las obras de la promoción a finales de octubre de 2025. Al cierre del ejercicio, las reservas realizadas suponen el 42% del total.

Adicionalmente, Libertas 7 cuenta con un solar en Peñíscola, para cuya promoción esperamos la mejora de las expectativas del mercado de segunda residencia.

Arrendamientos

La cartera de activos en alquiler, compuesta por locales comerciales, y oficinas, aportó al cierre del ejercicio 2025 una cifra total de ingresos recurrentes de 318 mil euros, alcanzando un BAI de 241 mil euros.

D. RESULTADOS

A 31 de diciembre de 2025, la cifra de negocios ha alcanzado los 6,3 millones de euros, frente a los 4,8 y 5,5 millones de los ejercicios 2023 y 2024, respectivamente.

El desglose de la cifra de negocios por los distintos ámbitos de actividad es el siguiente:

	2024	2025	Var 24/25
Área Inversiones	2.600	3.738	44%
Área Inmobiliaria	952	405	-57%
Área Turística	1.948	2.187	12%
Total	5.500	6.330	15%

Al cierre de 2024, los ingresos del área de Inversiones, por dividendos y plusvalías, supusieron el 59% de la cifra de negocios, mientras que los del área Inmobiliaria importan un 6%, y el área Turística, el 35% restante.

Los principales gastos de la Compañía clasificados por naturaleza son los siguientes:

	2024	2025	Var 24/25
Personal	1.914	2.059	8%
Generales	867	1.471	70%
Amortizaciones	209	291	39%
Financieros	932	594	-36%
Total	3.922	4.415	13%

El total de gastos de la Sociedad se ha incrementado un 13%, entre 2024 y 2025, aunque hay que tener en cuenta que en el ejercicio 2024 se registró la reversión del deterioro de un crédito de ejercicios anteriores de un cliente del área de arrendamientos, al haber llegado a un acuerdo para el cobro de la deuda pendiente.

La Sociedad ha procedido en el ejercicio 2025 a registrar una reversión del deterioro de valor de compañías del Grupo y asociadas por importe de 1.952 mil euros.

En cuanto a los resultados, antes y después de impuestos, son los siguientes en los tres ejercicios observados:

	2024	2025
Resultado antes Impuestos	2.690	4.940
Impuesto sobre sociedades	-939	-850
Resultado después de impuestos	1.751	4.090

3. SITUACIÓN PATRIMONIAL Y DE LIQUIDEZ

Balance

El activo de la Compañía se ha incrementado un 6%, destacando el incremento del valor de las inversiones inmobiliarias gracias a la renovación comentada en los apartamentos, y es el siguiente:

	2024	2025
Inversiones Inmobiliarias	15.857	16.257
Existencias	4.031	4.492
Total inversiones inmobiliarias	19.888	20.749
Inversiones en Grupo y Asociadas	41.560	45.580
Inversiones Cartera Largo Plazo	1.424	1.433
Inversiones financieras a Corto Plazo	26.208	29.579
Total Inversiones financieras	69.192	76.592
Activos por impuestos diferidos	29.074	28.337
Otros activos	4.744	4.013
Total Activo	122.898	129.691

Las inversiones inmobiliarias recogen el coste de los activos que la Compañía explota en arrendamiento. La variación del ejercicio se debe a la recuperación de valor de los edificios deteriorados en ejercicios anteriores. En cuanto a las existencias, concentran el stock de promoción inmobiliario, que se incrementa por la puesta en marcha de una promoción en Denia.

En cuanto a la rúbrica Cartera a largo plazo, responde a participaciones en compañías no cotizadas. Las Inversiones financieras a corto plazo muestran la foto final, a valor de mercado, tanto de la cartera de renta variable como de los instrumentos de liquidez.

El epígrafe Activos por impuestos diferidos recoge la activación de los créditos fiscales generados en ejercicios anteriores por deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar en ejercicios futuros.

Es de destacar que la caja de la Compañía, incluida en el epígrafe Otros Activos, se sitúa al cierre del ejercicio 2025 en 2,5 millones de euros.

En cuanto al **pasivo**, los principales epígrafes se refieren a deuda con entidades de crédito y pasivos por impuesto diferido:

	2024	2025
Deuda a largo plazo	10.313	11.843
Deuda a corto plazo	6.686	5.237
Total Deuda	16.999	17.080
Pasivos por impuestos diferidos	4.858	5.155
Otros pasivos	22.029	24.407
Total Pasivo	43.886	46.641

El Patrimonio Neto, se sitúa al cierre de 2025 en 83 millones de euros.

Liquidez

El endeudamiento neto de la Compañía con entidades financieras se ha reducido en el ejercicio un 6,7% gracias al incremento del saldo de caja.

En el siguiente cuadro se muestra la evolución de la deuda y de la posición financiera neta, en relación con el activo y el patrimonio neto de Libertas 7:

	2024	2025
Total Deuda	16.999	17.080
Tesorería	1.351	1.492
Posición financiera neta	15.647	15.587
Total Activo	122.898	129.691
Posición financiera Neta/Activo	13%	12%
Patrimonio Neto	79.012	83.050
Posición financiera Neta / Patrimonio neto	20%	19%

Atendiendo a la fecha de vencimiento de la deuda, al cierre del ejercicio 2025, el 69% de la misma tenía un vencimiento superior a un año.

En cuanto al fondo de maniobra, calculado como el activo corriente menos el pasivo corriente, resulta positivo en todos los ejercicios estudiados.

Con respecto a lo establecido en la legislación sobre el periodo de pago a proveedores, la política de pagos general de la Sociedad cumple con la normativa de morosidad. El periodo medio de pago en el ejercicio 2025 ha sido de 41 días.

Libertas 7 no tiene ninguna obligación de inversión a corto plazo y los pagos pendientes a largo plazo están aparejados al pago de las inversiones en patrimonio en explotación.

Las inversiones de la Compañía se financian mediante la reinversión del resultado de las operaciones y con pólizas bancarias, en la mayoría de los casos, garantizadas con pignoración o hipoteca de activos.

4. CUESTIONES RELATIVAS A PERSONAS Y MEDIOAMBIENTE

Personas

Al cierre del ejercicio 2025 la Compañía Libertas 7 contaba con una plantilla media de 32 personas empleadas, todas ellas con contrato fijo.

Una información más detallada sobre este apartado se recoge en el Informe Anual de Sostenibilidad.

Gestión ambiental

En el Informe de Responsabilidad Social y Sostenibilidad relativo al ejercicio 2025 se informa cumplidamente sobre materias relacionadas con el consumo energético y otras variables ligadas a la protección del medio ambiente.

5. ACTIVIDADES EN I+D+i

En el marco del nuevo Plan de Transformación Digital 2025–2027, Libertas 7 ha situado la digitalización y la mejora de procesos como ejes estratégicos para reforzar la eficiencia operativa, la transparencia y la sostenibilidad del modelo de negocio. Este plan responde tanto a la evolución natural del Grupo como a la necesidad de disponer de una organización más digitalizada, integrada, orientada al dato y preparada para el crecimiento futuro de la mano con las nuevas tecnologías.

Asimismo, se ha consolidado el uso de herramientas corporativas orientadas a la gestión de personas y a la mejora de la comunicación interna, como la plataforma Sesame, que permite una gestión más eficiente de horarios, fichajes, vacaciones y documentación laboral, contribuyendo a una organización más ágil, transparente y alineada con los nuevos entornos de trabajo digitales.

En concreto, el Área Turística continúa siendo uno de los principales motores de innovación digital del Grupo. En línea con el Plan de Transformación Digital, se ha definido un proyecto de renovación del PMS y de integración de los sistemas clave (distribución, revenue management, CRM, calidad y operaciones), con el objetivo de automatizar procesos, mejorar la fiabilidad de los datos y ofrecer una visión unificada del huésped.

Durante el ejercicio se han seguido desarrollando iniciativas orientadas a mejorar la captación, conversión y fidelización de clientes, entre las que destacan:

- el refuerzo de la estrategia en metabuscadores y Google Hotel Ads,
- la mejora de la integración con sistemas globales de distribución,
- la optimización de los procesos de revenue management,
- y el avance en la explotación de datos de cliente para una comunicación más personalizada.

Estas actuaciones permiten mejorar la eficiencia operativa, reducir tareas manuales, optimizar ingresos y reforzar la experiencia del cliente, contribuyendo de forma directa a la sostenibilidad económica y operativa del negocio turístico.

El Plan de Transformación Digital 2025–2027 constituye una palanca clave para el desarrollo sostenible de Libertas 7. La Compañía continuará avanzando en la automatización de procesos, la integración de sistemas, la ciberseguridad y la cultura digital, con el objetivo de construir una organización más eficiente, resiliente y preparada para el crecimiento.

El compromiso con la innovación, la formación continua de los equipos y el uso responsable de la tecnología refuerza la capacidad del Grupo para generar valor a largo plazo, mejorar su desempeño operativo y responder de forma responsable a las expectativas de sus grupos de interés.

6. EVOLUCION PREVISIBLE Y HECHOS POSTERIORES

Área de Inversiones

Los objetivos del Área de Inversiones en Bolsa se centran en incrementar paulatinamente el volumen y valor de la cartera gestionada y su rentabilidad reinvertiendo parte de la liquidez generada.

En cuanto a Capital Privado, el fin es crear un grupo de empresas participadas que permitan, a largo plazo, generar rentabilidad y liquidez.

Área Turística

Por su parte, el Área Turística tiene intención de expandirse mediante la gestión de nuevos hoteles, complejos de apartamentos y otros activos relacionados con el sector turístico que puedan generar sinergias con el resto de los establecimientos de la marca hotelera Sea You.

Área Inmobiliaria

La estrategia futura del Área Inmobiliaria se centra en la promoción de nuevos solares, propios o adquiridos, de la misma tipología que los actuales y en el ámbito geográfico de la Comunidad Valenciana, a través de las filiales del Grupo.

7. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Libertas 7 elabora y analiza cada año su mapa de riesgos corporativo, 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. En cada uno de los apartados se describe sucintamente la incidencia de la pandemia en la materialización o futura materialización de riesgos.

Área de Inversiones

Riesgo de gestión de cartera. Las inversiones y desinversiones se apoyan principalmente en la valoración de las empresas en base al estudio de los datos fundamentales de las mismas. Por tanto, los mayores riesgos se concentran 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. La diversificación sectorial de la cartera de inversiones de la Compañía implica que el riesgo de precio asociado a la misma no sea significativo. Una variación de un 15% en los mercados bursátiles, tendría un efecto máximo en el patrimonio neto del Grupo de 3,5 millones de euros.

Riesgos de definición de plan estratégico y de presupuesto. Se trata de los riesgos ligados a no alcanzar los volúmenes de inversión suficientes previstos en los presupuestos anuales y en el Plan Estratégico. La consecuencia directa sería un menor valor de la cartera por compras y, en lo sucesivo, una menor generación de liquidez y resultados.

Riesgo estratégico de cartera y de Capital Privado. El riesgo se centra en la pérdida de oportunidades, tanto en la salida de inversiones actuales como en la entrada en nuevas participadas.

Área Turística

Riesgo de no ocupación en la actividad turística. Los principales riesgos se centran en no generar la ocupación suficiente para rentabilizar los inmuebles, y la exposición a un sector cíclico y sensible.

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.

Promoción inmobiliaria

Riesgo de retraso o paralización de las ventas en promociones en curso. Los riesgos principales se centran en la elección y negociación de los solares que adquiera la Compañía para futuras promociones, así como en la fijación de precios y venta de las promociones en curso.

Arrendamientos

Riesgo de no ocupación de locales. Los principales riesgos se centran tanto en no generar la ocupación suficiente para rentabilizar los inmuebles, como en no conseguir desalojar a los clientes morosos.

Riesgo de impacto en cuentas por registro contable de Créditos Fiscales. Existe un riesgo ligado a la no generación de beneficios suficientes en el largo plazo que permita recuperar el crédito fiscal contabilizado. En caso de que la Compañía no pudiera obtener ganancias futuras, se presumiría como no probable la compensación de las bases negativas, ocasionando deterioros en el patrimonio neto del Grupo. A 31 de diciembre de 2025 su importe neto es de 23,1 millones de euros. El reconocimiento del saldo de activos por impuestos diferidos está sustanciado en base a las estimaciones de previsión de beneficios futuros, sobre las hipótesis de desarrollo de negocio fundamentadas en sus mejores estimaciones, experiencia y evaluación de los factores claves de su Plan Estratégico en el horizonte temporal a medio y a largo plazo.

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.

B. Riesgos financieros

Riesgo de tipo de interés. Se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de un alza de los tipos de interés.

La práctica totalidad del endeudamiento de la Compañía está contratado a tipo de interés variable por lo que se encuentra expuesto a riesgo de tipo de interés, dado que variaciones de los tipos modifican los flujos futuros de los tipos referenciados al Euribor. Libertas 7, en función de las variables económicas existentes en cada momento, estudia la necesidad o no de contratación de instrumentos de cobertura sobre tipos de interés, ante variaciones superiores al 5%. El efecto máximo que podría tener una variación en un 1% de los tipos de interés en los gastos financieros sería de 0,2 millones, aproximadamente.

Riesgo de tipo de cambio. Se refiere al impacto que un cambio significativo en los tipos de cambio tendría en el resultado global de la Compañía.

La Compañía posee participaciones en sociedades y cuentas de efectivo en moneda distinta al euro, sin que se haya estimado pertinente la aplicación de instrumentos financieros de cobertura, dado que el efecto que puede tener este riesgo en la cuenta de resultados no es significativo. Así, el impacto de una variación de un punto en los tipos de cambio de las divisas en las que se poseen activos supondría un impacto de 0,1 millones de euros en el estado de resultado global.

Riesgo de crédito. Se trata del riesgo que tiene la Compañía de no poder hacer líquidos los activos financieros, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El riesgo de crédito del Grupo Libertas 7 es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. La Compañía no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. Los importes se reflejan en el estado de situación financiera netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Por otra parte, el riesgo de crédito de fondos líquidos es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

En cuanto a las inversiones financieras, al tratarse de valores en su mayoría que cotizan en mercados bursátiles, el riesgo de crédito se reduce considerablemente.

Riesgo de liquidez y de flujos de efectivo. Supone el riesgo de la eventual incapacidad la Compañía para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y a los compromisos derivados de nuevas inversiones. La Compañía 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, mitigando cualquier riesgo de liquidez.

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

Las actividades desarrolladas por la Compañía, se encuentran sujetas a diverso grado de regulación y supervisión. Se considera el riesgo de cumplimiento normativo como la 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.

Existe un sistema de prevención en materia de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, se ha implementado un Sistema de Prevención de Riesgos Penales dentro del Modelo de Cumplimiento Normativo.

Se realiza, además, un seguimiento de las novedades legislativas y su posible impacto en los negocios, y se revisa de manera permanente la adecuada respuesta a los requerimientos normativos por la Responsable de Cumplimiento Normativo.

Una información más detallada en cuanto al control interno y seguimiento de SCIFF se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

En la memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 se informaba sobre un procedimiento seguido contra la Sociedad derivado de su condición de antiguo miembro del Consejo de Administración del extinto Banco Valencia, en el que podía concretarse contra ésta la exigencia de responsabilidad civil subsidiaria. Con fecha 13 de enero de 2025, el Juzgado de lo Penal dictó sentencia absolviendo a Libertas 7, S.A. de todos los cargos de los que venía acusada. Con fecha 1 de septiembre de 2025, el mismo Juzgado declaró la firmeza de su sentencia absolutoria sin que quepa ya volver judicialmente sobre esta cuestión.

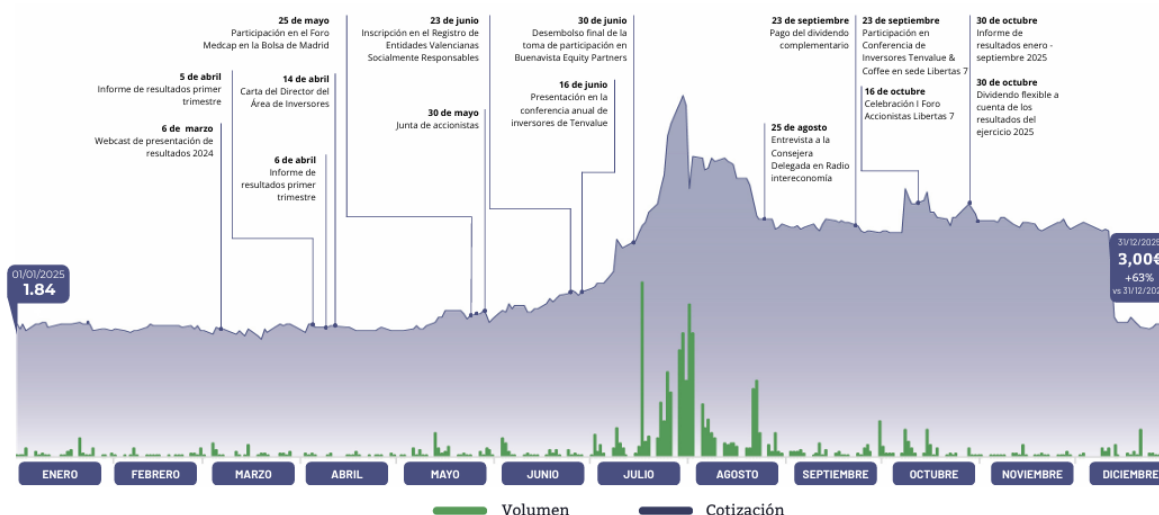
Los planes de respuesta y supervisión de cada riesgo aparecen especificados en el apartado correspondiente del IAGC. El modelo de control cuenta con un sistema en tres niveles siendo fundamental la existencia de un sistema de información actualizada, de carácter mensual, bajo la supervisión del Comité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

8. INFORMACION SOBRE LA ACCION Y LA REMUNERACION DEL ACCIONISTA

A partir del día 2 de febrero de 2021 la totalidad de las acciones de Libertas 7, además de cotizar en la Bolsa de Valencia, están admitidas a negociación en la Bolsa de Barcelona e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), dentro de la modalidad de contratación de fijación de precios únicos (Fixing), es decir en el Mercado Continuo de la Bolsa española.

Evolución de Libertas 7 en Bolsa durante 2025



En el conjunto del ejercicio, la acción se revalorizó un 63%, pasando de 1,84 euros por acción al inicio del año a 3,00 euros al cierre, tras alcanzar un máximo anual de 4,98 euros. Como consecuencia, la capitalización bursátil alcanzó los 65,7 millones de euros, lo que supone un incremento del 63,9% respecto a 2024 y del 190% en relación con 2023, reforzando el posicionamiento de Libertas 7 dentro del segmento de compañías cotizadas de pequeña capitalización.

El volumen efectivo de contratación acumulado ascendió a 15,8 millones de euros, con un volumen medio diario de 64.762 euros, que ha multiplicado por 11 veces, confirmando la mejora estructural de la negociación del valor.

En cuanto a la posición de autocartera de Libertas 7 el Grupo posee 650.762 acciones propias en su poder, que representan un 2,97% del capital social. El proveedor de liquidez, Renta 4, es la entidad encargada de dar contrapartida a los inversores desde el 23 de junio de 2025. Anteriormente, dicha labor la ejercía el Banco Sabadell. Renta 4 contaba con un saldo inicial de 61 mil euros y 134.822 acciones, que a 31 de diciembre de 2025 se saldan con 149 mil euros y 50.242 acciones.

Durante el ejercicio 2025 se entregaron 30.948 acciones con un coste de 110.572 euros y una valoración de 52.302 euros, como liquidación del Plan de Incentivos aprobado en la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de mayo de 2025 correspondiente al ejercicio 2024.

Por otra parte, como pago del dividendo complementario en la modalidad de flexible del ejercicio 2024 se entregaron 17.695 acciones con un coste de 53.289 euros.

Adicionalmente, la compañía procedió a la entrega de un dividendo a cuenta en la modalidad flexible dando la oportunidad a los accionistas minoritarios de Libertas 7 de incrementar su participación. Se distribuyeron 11.425 acciones con un coste de 40.115 euros.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de accionistas de 2026 el reparto de un dividendo complementario del ejercicio por valor de 0,04 euros brutos por acción de manera que el conjunto de remuneraciones a los accionistas del ejercicio resultará de 0,06 euros brutos por acción.

Valencia, 27 de febrero de 2026