

Informe de Gestión 2025

27 de febrero



Nota legal

La información contenida en este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2025 ha sido elaborada por Libertas 7, S.A. (en adelante, Libertas 7, el Grupo) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión. Ponemos en su conocimiento que dicho documento contiene los Informes de Auditoría de las Cuentas Consolidadas e Individuales realizado por A WORLDWIDE AUDIT ASSURANCE ESPAÑA, S.L., las Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales de Libertas 7 para el periodo enero-diciembre de 2025, el Informe Anual de Gobierno Corporativo, así como el Informe de Remuneración del Consejo.

El Informe Anual Integrado comprende desde la página 1 hasta la página 82 y contiene la revisión de la gestión de la actividad y resultados de la compañía durante el ejercicio 2025, así como su comparación con el mismo periodo de 2024, ha sido formulado por el Consejo de Administración el 27 de febrero de 2026 siguiendo las recomendaciones de la Guía para la Elaboración del Informe de Gestión de las Entidades Cotizadas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Este informe contiene, además, entre otra información, la relativa al modelo de negocio y evolución previsible, la gestión de riesgos y los hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre.

La información relativa al Gobierno de Libertas 7 se incluye dentro del Informe de Gestión desde la página 1 hasta la página 82 como contenido del apartado 7 dedicado a las políticas y actuaciones destinadas a la protección del medio ambiente, el impacto social y la mejora de las prácticas de gobernanza (ESG por sus siglas en inglés).

La información que contiene el Informe de Gestión ha sido preparada por Libertas 7 e incluye información financiera extraída de las cuentas anuales del ejercicio 2025 de Libertas 7, S.A., correspondientes al periodo enero-diciembre 2025, auditadas por A WORLDWIDE AUDIT ASSURANCE ESPAÑA, S.L., así como manifestaciones relativas a previsiones futuras.

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

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

Este documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión en su normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.



Índice

Informe de Gestión

1. **Cartas al accionista**
 - Carta de la Presidenta
 - Carta de la Consejera Delegada
2. **2025 de un vistazo**
3. **Libertas7: perfil de compañía y modelos de negocio**
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
4. **Entorno económico en 2025**
5. **Evolución y resultados de los negocios en 2025**
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
6. **Resultados consolidados en 2025**
 - Resultados económico-financieros
 - Gestión del Balance y financiación
 - Generación de cash flow
7. **Sostenibilidad y gestión ESG**
 - Políticas de sostenibilidad
 - Gestión medioambiental
 - Gestión social
 - Gobierno corporativo
8. **Cumplimiento Plan Estratégico**
9. **Gestión de riesgos**
10. **Evolución previsible**
11. **Hechos relevantes del periodo**
12. **Actividad de I+D**
13. **Proveedores y periodo medio de pago**
14. **Adquisición y enajenación de acciones propias**
15. **Perímetro de consolidación**
16. **Libertas 7 en Bolsa**
17. **Glosario**
18. **Contacto**
19. **Anexos**



1 | Cartas al accionista

1.Cartas al accionista

1.1 Carta de la Presidenta

Presentamos nuestro tercer Informe Integrado uniendo a la información económico-financiera, la relativa a la actividad del ejercicio y a nuestros avances en materia de sostenibilidad, todo ello en referencia al ejercicio 2025.

Me dirijo a todos ustedes para compartir la evolución de nuestra compañía en un ejercicio 2025 marcado por la consolidación de nuestra estrategia en un entorno global de gran complejidad. Nos encontramos en un mundo cambiante, donde las tensiones geopolíticas y la volatilidad económica continúan exigiendo la máxima prudencia. Sin embargo, es precisamente en estos momentos cuando la solidez de nuestro modelo de negocio y nuestra visión a largo plazo nos permiten ofrecer un mensaje de estabilidad y confianza a todos nuestros grupos de interés.

En este contexto, el ejercicio 2025 ha resultado ser excepcional. Hemos cerrado el año con resultados positivos en todas nuestras áreas de actividad, logrando mejoras cualitativas en la gestión que refuerzan nuestra posición competitiva. Al tratarse del primer año de nuestro nuevo Plan Estratégico, me es especialmente grato comunicarles que hemos cumplido satisfactoriamente con la hoja de ruta, superando con creces los objetivos marcados. Nuestro enfoque sigue siendo el crecimiento rentable, apoyado en una disciplina financiera rigurosa y la búsqueda constante de creación de valor, lo que nos da la plena confianza de que ejecutaremos lo previsto para los próximos años.

Paralelamente, durante este año hemos intensificado el esfuerzo por comunicar la evolución de la empresa y sus proyectos de futuro. El resultado de esta mayor transparencia ha sido una notable mejora en nuestra cotización, volumen de negociación y capitalización bursátil.

En este sentido, un hito fundamental ha sido la celebración del I Foro Libertas 7, una iniciativa diseñada para acercarnos directamente a accionistas e inversores minoristas, sin dejar de trabajar la relación con nuestros inversores institucionales.

El sólido desempeño de la Compañía nos ha permitido proponer un incremento del dividendo, cuya modalidad flexible ha tenido una excelente acogida. La gran mayoría de nuestro *free float* ha optado por esta alternativa, beneficiándose además de un mayor importe nominal percibido gracias a la mejora de la cotización. Todo ello es reflejo de la total alineación que existe entre este Consejo de Administración, el equipo directivo y nuestra base accionarial.

Presentamos nuestro tercer Informe Integrado, en el que se recogen los diez objetivos estratégicos en materia de sostenibilidad fijados para 2030, sostenibilidad entendida no como un ámbito aislado, sino como una palanca relevante de competitividad y resiliencia para el Grupo.

Este compromiso va de la mano de un consejo de administración proactivo. En este capítulo, quiero dedicar unas palabras de especial agradecimiento a Víctor Casas Romero, quien nos ha acompañado desde 2017 aportando su sabiduría tranquila de buen industrial y a quien hoy despedimos con afecto.

Asimismo, damos la bienvenida a José Luis Sainz Díaz y a Ferrán González Feliubadaló, prestigiosos profesionales que, sin duda, nos aportarán una visión renovada. Para nosotros, el buen gobierno es la base de una toma de decisiones responsable y de una relación constructiva con el equipo directivo.

De cara al futuro, nuestras prioridades para los próximos ejercicios son claras: seguir ejecutando el plan estratégico con prudencia y diligencia, pero manteniendo siempre una ambición responsable. Libertas 7 ha demostrado su capacidad para seguir creciendo en distintos escenarios y estamos preparados para afrontar los nuevos retos con plenas garantías.

Finalmente, quiero expresar mi más sincero reconocimiento a todo el equipo humano de la casa, así como a nuestros accionistas, clientes y socios por su confianza continuada.

Agnès Borel

▶ **Agnès Borel Lemonnier**
Presidenta del Consejo de Administración

1.Cartas al accionista

1.2 Carta de la Consejera Delegada

El ejercicio 2025 ha sido un año de ejecución y consolidación para Libertas 7. ■■■

El ejercicio 2025 ha sido un año de ejecución y consolidación para Libertas 7. En un contexto de elevada tensión estructural en el mercado residencial de Valencia y su área metropolitana, evolución favorable de los mercados de renta variable, crecimiento moderado del ciclo turístico y normalización gradual de las condiciones financieras, el Grupo ha avanzado con rigor en la implantación del Plan Estratégico 2025-2028, In crescendo, superando incluso los principales objetivos operativos y financieros del ejercicio y reforzando su perfil patrimonial y de solvencia.

Desde una perspectiva de resultados, el ejercicio 2025 supone un salto relevante en la actividad del Grupo, impulsado por la materialización del ciclo promotor, la evolución positiva del área turística y los excelentes resultados de la gestión activa de la cartera de inversiones. La cifra de negocios alcanzó los 21,3 millones de euros, frente a 7,8 millones de euros en 2024 (+173%), con una contribución determinante de la venta de promociones inmobiliarias (14,6 millones de euros), tras la entrega de dos proyectos en Valencia. Así, el Ebitda ajustado cierra con 8,3 millones de euros, 3,6 millones más que en 2024. El beneficio antes de impuestos se situó en 6,2 millones de euros (+61,2%) y el resultado neto alcanzó 4,5 millones de euros (+62,8%).

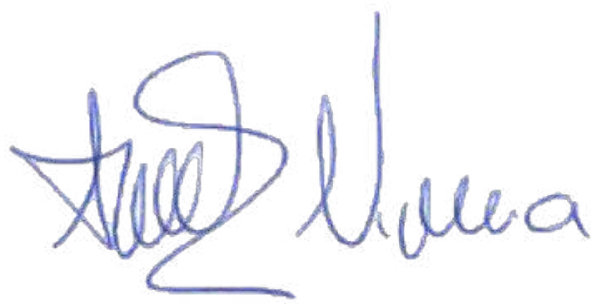
En el área inmobiliaria, FICSA, se cumplieron los objetivos fijados: se entregaron dos promociones, se avanzó en la construcción de los proyectos en curso y se impulsó el crecimiento futuro mediante la puesta en comercialización de nuevos desarrollos. En un mercado caracterizado por escasez de oferta, el Grupo intensificó su actividad comercial, elevando la cartera total de preventas a 39,5 millones de euros (+23% ajustado por entregas) y el stock pendiente de venta a 49,3 millones de euros, en línea con la estrategia de crecimiento contemplada en el Plan. En turismo, pese a un inicio de año condicionado por la DANA, Sea You Hotels incrementó sus ingresos un 7,8% hasta 3,4 millones de euros y mejoró de forma significativa su rentabilidad, apoyado en la optimización operativa y en el reposicionamiento de los apartamentos tras la rehabilitación de Port Saplaya. En inversiones, la cartera cerró con un valor de 69,5 millones de euros (+12%) y una rentabilidad total del 15,6%, reflejo del contexto de mercado y de una gestión disciplinada.

El ejercicio 2025 ha tenido también un reflejo muy positivo en la creación de valor para el accionista. La acción se revalorizó un 63% y la capitalización bursátil alcanzó 65,7 millones de euros, con una mejora sustancial de la liquidez y de la visibilidad del valor. En paralelo, el Grupo mantuvo una política de retribución coherente y sostenible, con un dividendo bruto total de 0,045 euros por acción (+12,5% vs. 2024), estructurado en dos pagos en modalidad flexible.

Mirando al horizonte del Plan Estratégico, el foco seguirá siendo ejecutar con rigor: asegurar el calendario de entregas previsto, mantener la disciplina financiera, profundizar en la eficiencia operativa en turismo y continuar con una gestión activa y prudente de la cartera de inversiones. Afrontamos los próximos ejercicios desde una posición de solidez patrimonial, liquidez reforzada y una cartera de proyectos que aporta visibilidad y capacidad de crecimiento.

Quiero finalizar agradeciendo el compromiso de todo el equipo de Libertas 7 y la confianza de nuestros accionistas, clientes, proveedores y colaboradores. Seguiremos trabajando con exigencia, transparencia y responsabilidad para continuar creando valor de forma sostenible.

Gracias por confiar en nosotros.



Agnès Noguera Borel
Consejera Delegada



2 | 2025 de un vistazo



► SEDE FUNDACIÓN LIBERTAS 7
Valencia

2. 2025 de un vistazo

HITOS DE GESTIÓN EN 2025

Libertas 7 alcanza un fuerte crecimiento rentable superior al esperado e impulsado por todas sus líneas de negocio, en particular la actividad inmobiliaria.

Resultados

- Ejercicio de fuerte crecimiento operativo, con cifra de negocios de 21,3 millones de euros (+173%), impulsada por la entrega de promociones inmobiliarias.
- EBITDA ajustado de 8,3 millones de euros, un 77,3% superior al cierre de 2024, apoyado en la evolución de los negocios y en la contribución de la gestión activa de la cartera de inversiones.
- Mejora significativa de la rentabilidad, con un beneficio antes de impuestos de 6,2 millones de euros (+61,2%) y un resultado neto de 4,5 millones de euros (+62,8%).

Sostenibilidad

- Avance en la integración de criterios ESG en la gestión, con objetivos cuantificados a 2030 alineados con los ODS.
- Mejora de la eficiencia energética en activos inmobiliarios y turísticos, alcanzando clasificaciones A y B en las promociones entregadas.
- Nombramiento de dos nuevos consejeros independientes.

Mercado de capitales y retribución al accionista

- Revalorización bursátil del 63% en 2025 y aumento de la capitalización hasta 65,7 millones de euros.
- Fuerte mejora de la liquidez con un volumen negociado en efectivo de 15,8 millones de euros frente a los 1,5 millones de euros de 2024, y un volumen medio diario de 64.983 euros que multiplica por 11 el del ejercicio anterior.
- Dividendo bruto total de 0,045 euros por acción (+12,5%), en modalidad flexible y coherente con una política de remuneración sostenible.

Área Inmobiliaria

- Entrega de dos promociones en Valencia con 53 viviendas por importe de 14.6 millones de euros.
- Impulso del crecimiento futuro, con el inicio de dos nuevas promociones, en especial 105 viviendas en Torrent y la puesta en comercialización de nuevos proyectos.
- Elevado dinamismo comercial con una cartera total de preventas de 39,5 millones de euros sobre un total de 88,8 millones de euros.

Área Turística

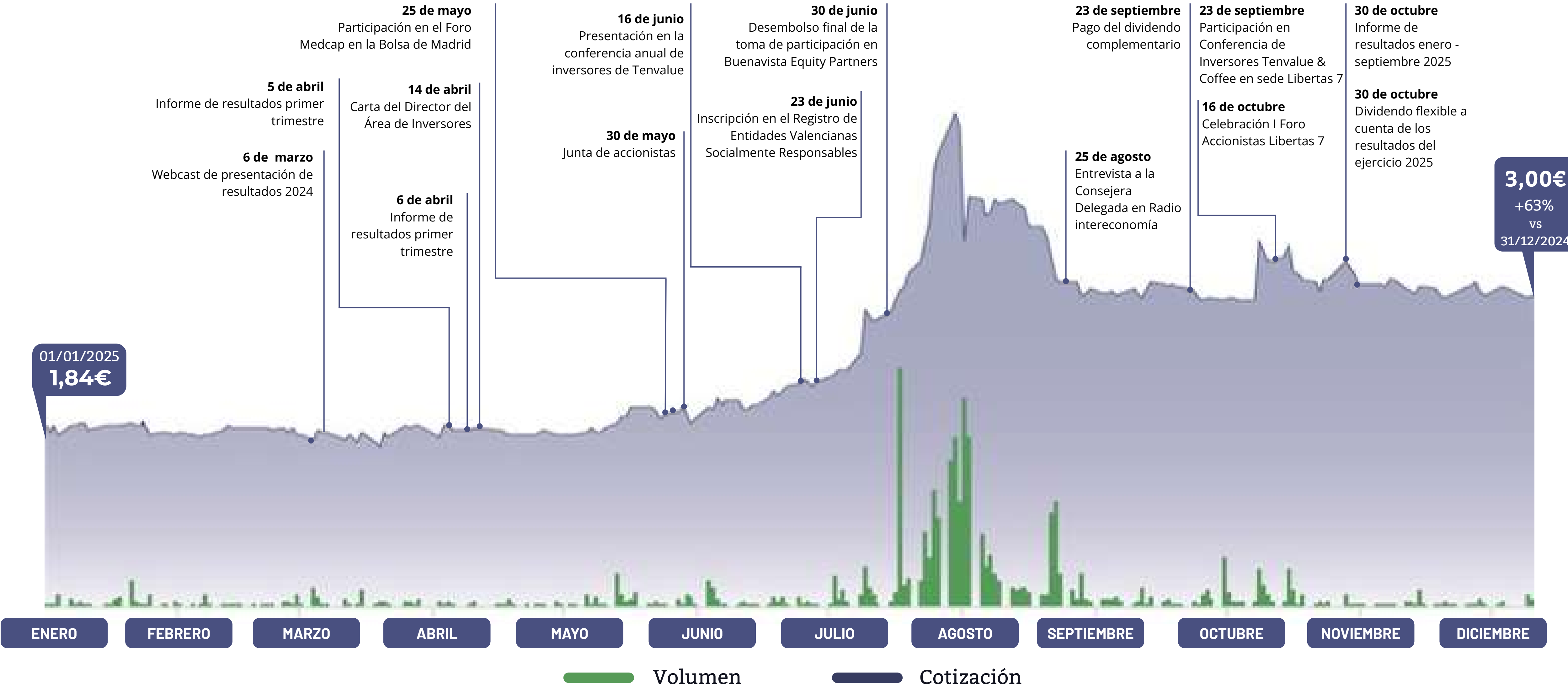
- Crecimiento sostenido de la actividad, con ingresos de 3,4 millones de euros (+7,8%), pese al impacto de la DANA en el primer cuatrimestre.
- Mejoras en eficiencia operativa que facilitan un incremento del resultado de explotación del 54,8%.
- Reposicionamiento exitoso de los apartamentos de Port Saplaya, tras la rehabilitación, con mejora del ADR y del RevPAR.

Área Inversiones

- Incremento del valor de la cartera hasta alcanzar un valor de mercado de 69,5 millones de euros (+12%), con una rentabilidad total del 15,6%.
- Excelente comportamiento de la cartera de bolsa, con una rentabilidad del 20,6% y plusvalías por 3,9 millones de euros, supone un crecimiento de un 135%.
- Continuación del despliegue en capital privado y consolidación de la participación en Buenavista Equity Partners.

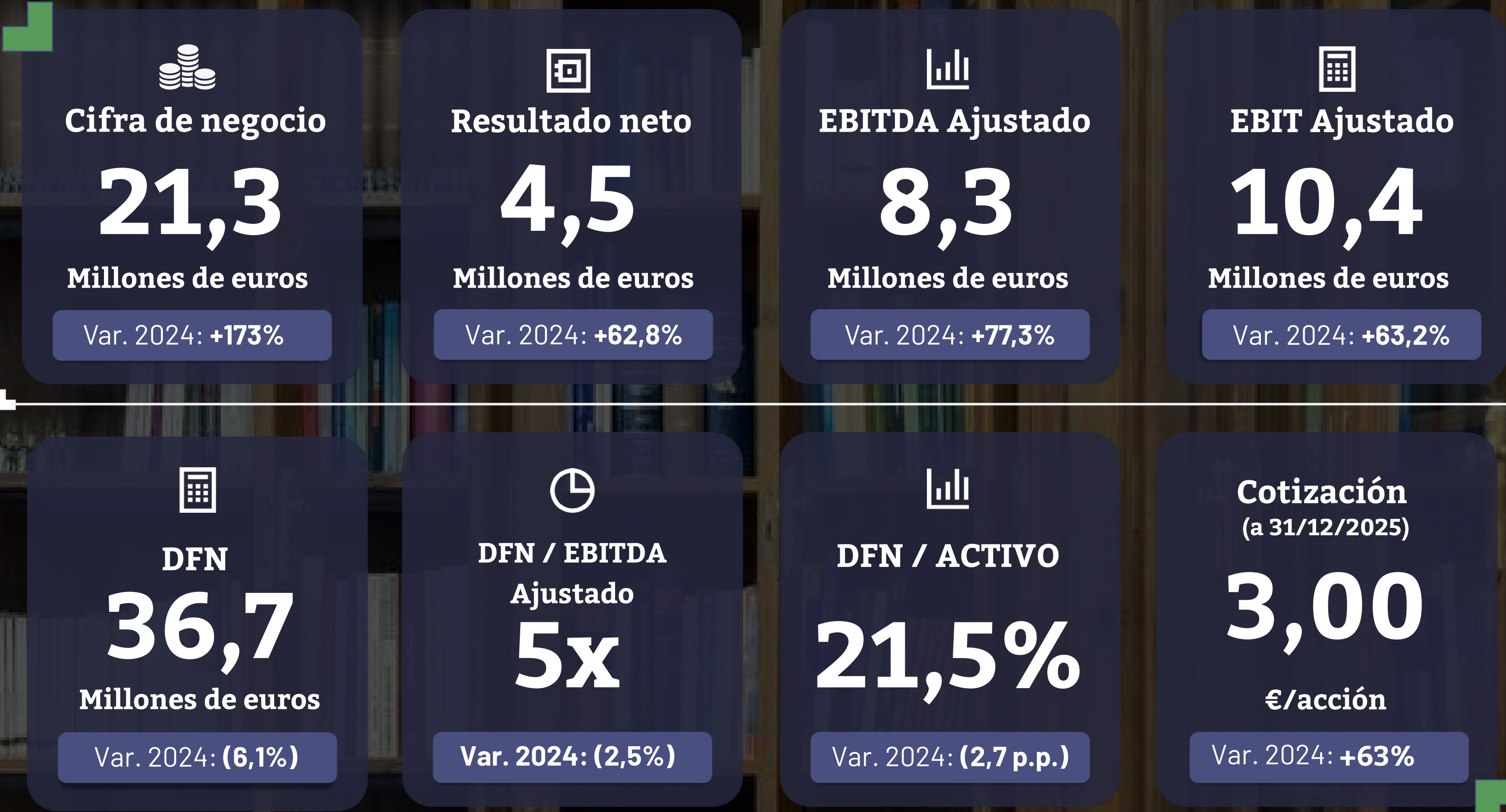
2. 2025 de un vistazo

Evolución de Libertas 7 en Bolsa durante 2025



2. 2025 de un vistazo

Principales Magnitudes





2. 2025 de un vistazo

Área Inmobiliaria



www.ficsa.es



Cifra de negocio

15,2

Millones de euros

Var. 2024: +1.060%



EBITDA

3

Millones de euros

Var. 2024: +435%



EBIT

3,5

Millones de euros

Var. 2024: +202%



Margen bruto

4,2

Millones de euros

Var. 2024: +224,4%



Promociones
entregadas en el
ejercicio

2

Nº total de
proyectos en
curso

6



Fase de
construcción

185

Unidades

Var. 2024: +74,5%



Cartera de
contratos y reservas

39,5

Millones de euros

Var. 2024: +26,3%



Stock pendiente
de ventas

49,3

Millones de euros

Var. 2024: +57,5%

2. 2025 de un vistazo

▼ Área Turística





Cifra de negocio

3,4

Millones de euros

Var. 2024: +7,8%



EBITDA

2,2

Millones de euros

Var. 2024: +42,2%



EBIT

1,9

Millones de euros

Var. 2024: +51,6%



RevPar Ajustado

79,4

Euros

Var. 2024: (3,3%)



ADR

134,2

Euros

Var. 2024: +6,6%



% Ocupación Ajustada

59,2%

Var. 2024: (8,5%)

2. 2025 de un vistazo

Área de
Inversiones

Valor Cartera Total

69,5

Millones de euros

Var. 2024: +12,1%

Valor Cartera Bolsa

47,7

Millones de euros

Var. 2024: +12,7%

Plusvalías Bolsa

3,9

Millones de euros

Var. 2024: +135%

Rentabilidad
Cartera Bolsa

20,6%

Rentabilidad
Capital Privado

5,6%

Rentabilidad
total Cartera

15,6%



Comportamiento Comparativo Cartera Bolsa Libertas 7 vs. Índices

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

► SEDE FUNDACIÓN LIBERTAS 7
Valencia



3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Libertas 7, constituida en Valencia en el año 1946, es en la actualidad la cabecera de un grupo de sociedades fruto de un proceso de concentración de las compañías **Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. (FICSA)**, **Playa de Alboraya, S.A. (Saplaya)** y **Valenciana de Negocios, S.A.**

El Grupo Libertas 7 está estructurado en tres grandes áreas de negocio:



Área Inmobiliaria

El Área Inmobiliaria, compuesta por las divisiones de promoción inmobiliaria – FICSA – y de arrendamientos.



Área Turística

El Área Turística de la que dependen los establecimientos Sea You Apartamentos Port Saplaya y Sea You Hotel Port Valencia.



Área de Inversiones

El Área de Inversiones, que integra la gestión de la cartera de Bolsa y de Capital Privado.



3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Área Inmobiliaria

La actividad desarrollada por el Área Inmobiliaria se centra en la promoción residencial, y la gestión de inmuebles para arrendamientos.

La promoción inmobiliaria, bajo la reconocida marca [FICSA](#), se rige por las siguientes premisas básicas:

- Promoción de viviendas de primera y segunda residencia.
- Sobre suelos finalistas.
- Dirigida a clientes de nivel adquisitivo medio.
- En el ámbito de actuación de la Comunidad Valenciana.

El propósito del área es promover bienes de primera necesidad, con una adecuada relación calidad-precio, dirigidos a una amplia capa de población. La gestión de esta actividad se puede calificar como prudente, en relación con los estándares del sector. Así, no ha sido política de la Compañía acumular suelos o adquirir terrenos con el fin de transformarlos. Igualmente, es objetivo del área generar marca FICSA, a través de las ubicaciones de los solares y el diseño y acabado de las viviendas, así como de la “experiencia FICSA”, es decir el acompañamiento permanente de los clientes. Todo ello con el propósito de generar rentabilidad y recursos reinvertibles y repartibles.

En cuanto a la división de Arrendamientos urbanos: consiste en la gestión de locales comerciales y oficinas en la ciudad de Valencia. El objetivo de dicha división es la puesta en valor del patrimonio del Grupo.

➤ RESIDENCIAL REVIURE
Torrent



3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Área Turística

Comprende la explotación del complejo [Sea You Apartamentos Port Saplaya](#) y del [Sea You Hotel Port Valencia](#)

Sea You Apartamentos Port Saplaya consta de tres edificios, propiedad de Libertas 7, en primera línea de playa, en la urbanización Port Saplaya que se ubica a escasos tres kilómetros del centro de Valencia. La actividad está relacionada fundamentalmente con el turismo de familias, doméstico o extranjero, que accede al establecimiento directamente, mediante intermediarios especializados o a través de Internet.

Desde julio de 2018, Grupo Libertas 7 gestiona Sea You Hotel Port Valencia, ubicado en Valencia a escasos metros de la Marina y del puerto histórico de la ciudad, cercano a la playa de las Arenas y a la Ciutat de les Arts i les Ciències. La actividad se dirige a la captación de viajeros de negocio y de ocio a través de los mismos canales que en el caso de los Apartamentos.

Los objetivos principales del Área Turística consisten en dar un buen servicio a nuestros huéspedes, mejorar la rentabilidad del negocio sin perder la calidad, mantener el nivel de reinversión para mejorar las instalaciones y transformar digitalmente la actividad para facilitar la reserva y mejorar la experiencia del cliente.

► SKY BAR | SEA YOU HOTEL PORT VALENCIA
Valencia



3. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio

Área de Inversiones

Los principios que rigen la actividad de inversión del Grupo Libertas 7 se basan en la diversificación respecto al resto de áreas de negocio, la generación de liquidez y estabilidad a lo largo del ciclo económico y la obtención de rentabilidad en el medio y largo plazo. La cartera mantiene un equilibrio entre activos cotizados y no cotizados, con inversiones basadas en el análisis fundamental y en el conocimiento del negocio, bajo una filosofía de Inversión en Valor.

La gestión de la cartera corresponde al Comité de Inversiones, apoyado por el equipo de analistas del Grupo, encargado del seguimiento continuo de las compañías participadas, de los principales sectores de actividad y del entorno económico.

La actividad del Área de Inversiones se estructura en dos ámbitos. Por un lado, la inversión en bolsa, mediante participaciones directas en renta variable cotizada, con liquidez diaria y un horizonte de medio y largo plazo, que aportan diversificación, liquidez y rentabilidad a través de dividendos y de la rotación de la cartera. Por otro, la inversión en capital privado, orientada al largo plazo, realizada de forma directa o a través de fondos especializados, principalmente en empresas españolas de tamaño mediano y en sectores como industria, servicios, salud o alimentación.



► SEDE FUNDACIÓN LIBERTAS 7
Valencia



4 | Entorno económico en 2025



► PORT SAPLAYA
Alboraia

4. Entorno económico en 2025

En medio de las tensiones geopolíticas en el plano internacional, dejamos atrás un ejercicio 2025 marcado por un entorno macroeconómico relativamente estable, y resultados empresariales positivos. Un contexto favorable para el desarrollo de nuestras actividades, en el que Libertas 7 ha sabido apoyarse en los vientos de cola de los que gozan nuestras tres áreas de negocio. ■ ■ ■

El año 2025 ha sido un ejercicio especialmente positivo para los mercados de renta variable, con fuertes revalorizaciones en gran parte de los principales índices bursátiles. En Estados Unidos, el impulso generado por algunas compañías ligadas al sector tecnológico, ha permitido ganancias del S&P 500 superiores al 16% en el año, suponiendo una recuperación cercana al 40% desde los mínimos de abril, coincidentes con un escenario centrado en el previsible impacto negativo en el comercio internacional, derivado de las medidas en política arancelaria anunciadas por la administración norteamericana. Con el paso de los meses, se ha constatado que el comercio internacional no ha dado muestras de un nivel de deterioro tan severo, habiéndose producido una reorganización de los flujos comerciales. Las empresas han reajustado sus cadenas de suministro, relocalizado sus unidades productivas y optimizado su gestión de inventarios.

En Europa, los índices de las bolsas alemana y francesa cerraron 2025 con revalorizaciones superiores al 20% y al 10% respectivamente, si bien, hay que destacar la inusual revalorización del IBEX 35, con cerca de un 50% en el ejercicio, gracias en buena parte a la evolución de las compañías ligadas al sector financiero.

Las menores tensiones inflacionistas tanto en Estados Unidos como en Europa han facilitado la aplicación de políticas monetarias menos restrictivas con sucesivas bajadas de tipos de interés, que, a día de hoy, se espera que no presenten grandes cambios respecto a los niveles actuales. El papel protagonista de los bancos centrales ha ido diluyéndose poco a poco en los últimos trimestres a medida que las condiciones crediticias se normalizaban, llevando a los mercados a volver a poner el foco en la evolución de los negocios de las empresas y no tanto en las decisiones de los bancos centrales. Ello ha contribuido a devolver una mayor racionalidad a las cotizaciones y a una menor distorsión en los precios de los activos cotizados, que por otro lado se han visto más afectados por el devenir de las variables geopolíticas.

La estimación realizada por el Fondo Monetario Internacional sobre el crecimiento de la economía española en 2025 alcanza el 2,9%, destacando entre el resto de las principales economías de la zona euro. Dicho crecimiento ha tenido también su reflejo en los resultados y las valoraciones de numerosas compañías cotizadas y no cotizadas, muchas de las cuales forman parte de la cartera de inversiones de Libertas 7.



► MUSEO L'IBER
Valencia

En 2025 el mercado inmobiliario residencial en Valencia y su área metropolitana se caracterizó por una actividad robusta y un incremento notable de los precios, incluso superando la tendencia observada en el mercado español. Diversos análisis sectoriales señalan que los precios de la vivienda en la ciudad de Valencia crecieron con fuerza durante el año (entre el 15 y el 22% según la fuente consultada), con alzas interanuales que superaron ampliamente la media española en muchos tramos del ejercicio, situando al territorio entre las comunidades con mayor dinamismo en precios residenciales dentro de España. Este crecimiento se vio acompañado por una demanda sólida tanto de compradores domésticos como internacionales, en un contexto de incremento demográfico, oferta limitada de vivienda nueva y de escasez de

suelo urbanizable disponible en la ciudad, factores que han contribuido a la presión al alza de los valores residenciales durante el ejercicio.

Esta fuerte evolución de los precios fue especialmente visible no sólo en el núcleo urbano sino también en el área metropolitana, donde municipios periféricos registraron incrementos de precio superiores a 18-29%, evidenciando una presión inmobiliaria que ha trascendido los límites de la capital. La escasez de vivienda continuó siendo un factor estructural, con caída de la oferta de obra nueva en la ciudad y una migración de la demanda hacia la periferia metropolitana, lo que subraya la necesidad de mayor producción residencial para atender un mercado cada vez más tensionado.

4. Entorno económico en 2025

En este contexto, a corto y medio plazo la evolución de los visados, el incremento de los costes de construcción derivado de la escasez de mano de obra y la lentitud de las tramitaciones urbanísticas no anticipan un aumento relevante de la producción de vivienda, mientras que, sin embargo, se espera la continuidad de un escenario de sobredemanda con una tendencia sostenida de los precios al alza.

En 2025 el turismo en España mantuvo su papel como uno de los motores económicos más relevantes, consolidando una aportación al Producto Interior Bruto superior a los 218.000 millones de euros, lo que supone un crecimiento en términos reales de alrededor del 2,5% respecto a 2024, según los análisis de Exceltur. Este ritmo de expansión, aunque moderado frente a los años inmediatamente anteriores, refleja la estabilización del sector en un entorno global más desafiante y competitivo, con una demanda extranjera que sigue siendo el principal sostén de la actividad pese a la ralentización de algunos mercados emisores tradicionales.

El comportamiento de los indicadores turísticos durante 2025 muestra también una mayor calidad en la demanda y un enfoque en la sostenibilidad y en la gestión de experiencias turísticas.

El mayor crecimiento del gasto medio (+6,8%) y la consolidación de segmentos de mayor valor añadido han compensado parcialmente la moderación en los volúmenes totales de visitantes (+1,4%), en un sector que se muestra resiliente frente a factores macroeconómicos y respecto a la competencia internacional.

En la ciudad de Valencia, 2025 estuvo marcado por una consolidación progresiva como destino urbano y cultural, tras un primer cuatrimestre especialmente complejo debido al impacto de la DANA, que afectó de forma más intensa al comportamiento del mercado internacional. Con los últimos datos disponibles hasta noviembre, se observa que las pernoctaciones acumuladas registraron una ligera caída del 2,3%, mientras que la ocupación hotelera media alcanzó el 78,3%, con un RevPAR de 92,04 euros.

En este contexto, y según las previsiones de Visit Valencia, el número total de pernoctaciones turísticas en 2025 se mantuvo en torno a los 6 millones, con un crecimiento del 5% del turismo doméstico, que compensa parcialmente el descenso del 5% del visitante internacional. Estos resultados reflejan una estrategia de gestión orientada a la calidad de la experiencia turística, la diversificación de la demanda y la desestacionalización, que ha permitido mantener niveles de actividad y rentabilidad competitivos en un entorno menos favorable.





5 | Evolución y resultados de los negocios en 2025



5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.1 Área Inmobiliaria

Los objetivos del Área Inmobiliaria fijados para el ejercicio 2025 han sido plenamente alcanzados, cumpliendo con rigor lo previsto en el Plan Estratégico del Grupo. Durante el ejercicio se han entregado dos promociones, se han iniciado las obras de dos nuevos residenciales y se han puesto en comercialización otros dos proyectos. ■■■

Entregas y proyectos de obra nueva

Dichos objetivos se cumplieron en un contexto del mercado inmobiliario residencial en la ciudad de Valencia y su área metropolitana que continuó caracterizándose por una acusada escasez de oferta, lo que provocó un incremento sostenido de los precios y una elevada dinámica comercial.

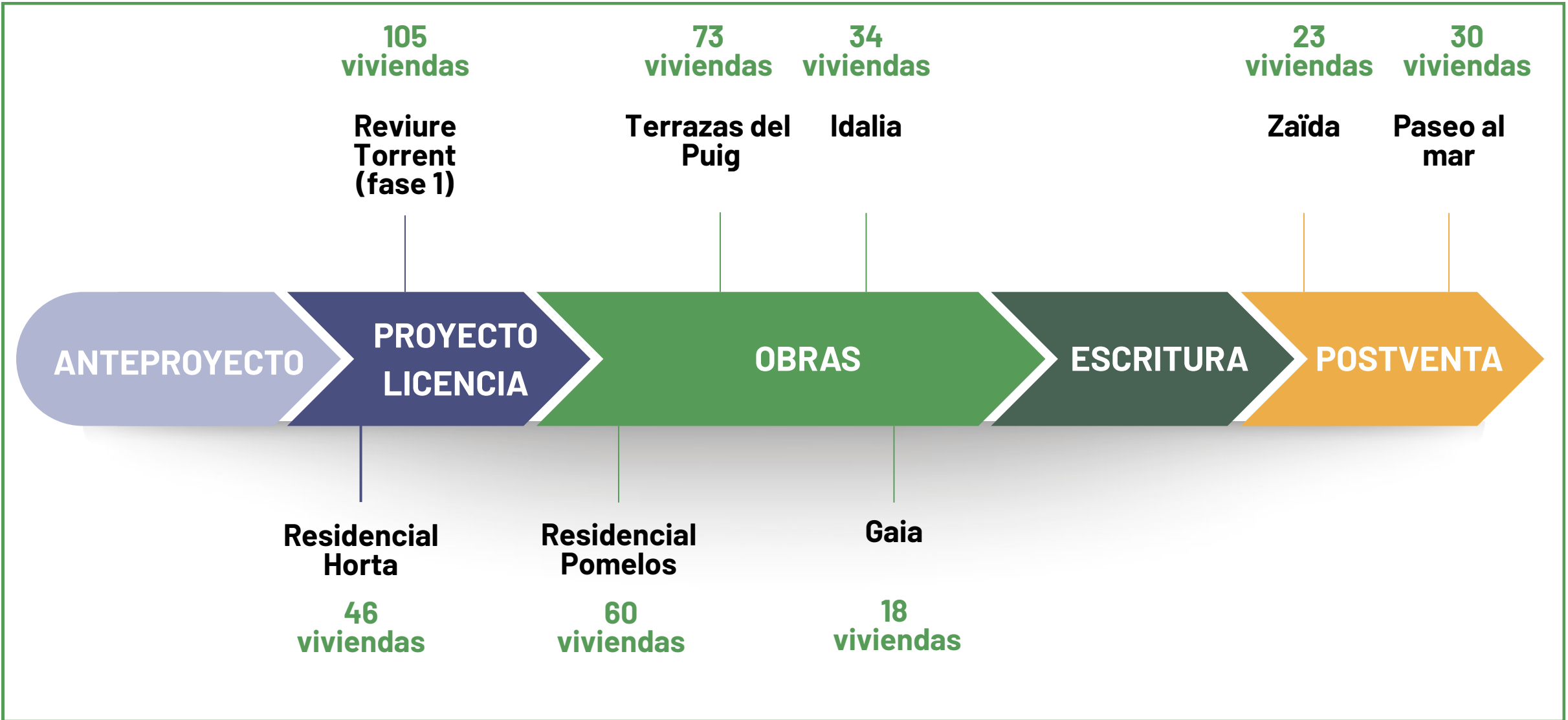
En concreto, a lo largo de 2025 se finalizaron las obras y se entregó a los clientes el 100% de las viviendas y locales comerciales correspondientes al edificio Paseo al Mar y al Residencial Zaïda, ambos ubicados en la ciudad de Valencia. Estas promociones han supuesto la entrega de un total de 53 viviendas y un local comercial, generando una cifra de negocios de 14,6 millones de euros.

Por su parte, las obras del edificio Gaia y de las viviendas unifamiliares Idalia Nature avanzan conforme al calendario previsto, con un grado de ejecución del 65% y 52%, respectivamente. Está prevista la entrega de ambas promociones a lo largo del ejercicio 2026.

Respecto a los solares adquiridos a finales de 2024, su evolución durante el ejercicio ha sido la siguiente:

- **Residencial Horta:** ubicado en Museros, municipio situado al norte de la ciudad de Valencia, a 11 kilómetros de la capital y excelentemente comunicado tanto por metro como por autovía. El proyecto contempla la promoción de 46 viviendas, con sus correspondientes garajes y trasteros, así como una zona común con piscina. La comercialización se inició en mayo de 2025, con resultados muy positivos. Asimismo, ya se dispone de la preceptiva licencia de edificación, por lo que se prevé el inicio de las obras en 2026.
- **Residencial Reviure:** situado en Torrent, segunda ciudad en población de la provincia de Valencia. Se trata de un proyecto desarrollado conjuntamente con la promotora castellanense Xiob, con una amplia y reconocida trayectoria en el sector.

Durante el ejercicio se ha obtenido la consolidación urbanística a través de un estudio de detalle y se han iniciado los trámites para la obtención de la licencia urbanística de la primera fase, que comprenderá 105 viviendas con garajes, trasteros y una amplia zona común con jardín y piscina.



Para una segunda fase quedarán pendientes 5.451 metros cuadrados de edificabilidad, cuya ejecución se abordará en los próximos ejercicios. La precomercialización, iniciada en noviembre de 2025, está registrando una acogida muy favorable.

Adicionalmente, el Grupo dispone de aproximadamente 8.000 m² de suelo en dos solares ubicados en Peñíscola, con potencial para el desarrollo de unas 59 viviendas de segunda residencia, y en Puerto de Sagunto, en la zona norte del área metropolitana de Valencia, enclave estratégico por su desarrollo industrial y portuario. Por otra parte, se encuentra activa la segunda fase del residencial Reviure en Torrent de unas 55 viviendas (fase de diseño).

Actividad comercial

Desde el punto de vista de la actividad comercial, durante el ejercicio 2025 se formalizaron reservas por un importe total de 23,3 millones de euros, correspondientes a 86 unidades de las ocho promociones comercializadas, incluidas dos de terceros.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.1 Área Inmobiliaria

La cartera total de preventas asciende al cierre del ejercicio a 39,5 millones de euros, lo que representa un incremento del 23% respecto al cierre del ejercicio anterior, una vez descontadas las entregas de las dos promociones escrituradas. A esta cifra se añaden 3,8 millones de euros correspondientes a proyectos de terceros comercializados por el Grupo. El detalle del volumen de reservas por promoción se recoge en Anexos (pág. 78).

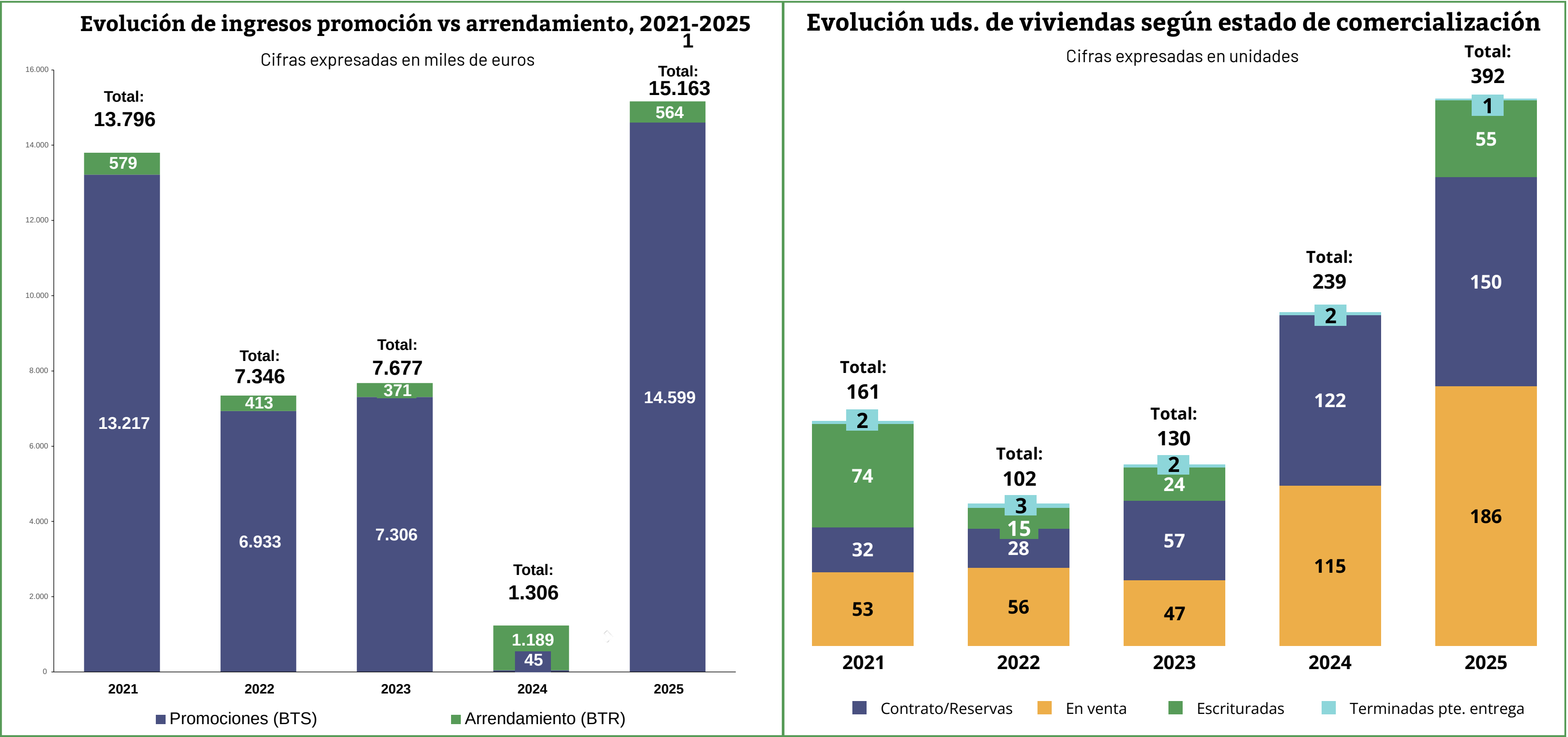
Al cierre del ejercicio, el stock pendiente de venta ascendía a 49,3 millones de euros, correspondiente a 187 viviendas, frente a los 31,3 millones de euros registrados al cierre de 2024. Este incremento del 57% responde directamente a la estrategia de crecimiento en volumen contemplada en el nuevo Plan de Negocio aprobado por el Grupo, que sin duda va a impulsar de manera significativa el grado de recurrencia de los ingresos de esta línea de negocio.

Arrendamientos

La Compañía dispone de diez oficinas y locales comerciales, ubicados mayoritariamente en la ciudad de Valencia, que se encuentran arrendados a terceros. Al cierre del ejercicio 2025, la ocupación era del 100%, lo que refleja la estabilidad y excepcional ubicación de la cartera de activos en explotación.

Los ingresos generados por esta actividad ascendieron a 561 miles de euros, registrando una disminución respecto de 2024. Descontando el efecto del resultado extraordinario del pasado ejercicio, el incremento fue del 2% respecto al ejercicio anterior, a lo que se añaden las plusvalías obtenidas.

Las valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los locales comerciales y oficinas de Libertas 7 han determinado un incremento de valor de 479 miles de euros al cierre del ejercicio 2025, frente a los 596 miles de euros registrados en 2024, situando el valor total de estos activos en 16,5 millones de euros.



*Se excluyen unidades en fase de diseño

5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.1 Área Inmobiliaria



Especialización Local
Comunidad Valenciana

PROMOCIONES FICSA:

Residencial Terrazas del Puig

- 🏠 73 viviendas
- 📍 El Puig de Santa María
- 🏗️ Fase de construcción

Residencial Pomelos

- 🏠 60 viviendas
- 📍 Denia
- 🏗️ Fase de construcción

Residencial Reviure (fase 1)

- 🏠 105 viviendas
- 📍 Torrent
- 🏗️ Suelo en fase de comercialización

Edificio Gaia

- 🏠 18 viviendas
- 📍 Valencia
- 🏗️ Fase de construcción

Residencial Idalia Nature

- 🏠 34 viviendas
- 📍 San Antonio de Benagéber
- 🏗️ Fase de construcción

Horta Residencial

- 🏠 46 viviendas
- 📍 Museros
- 🏗️ Suelo en fase de comercialización

SOLARES FICSA EN CARTERA SIN DESARROLLAR O FASE DE DISEÑO:

▶ ACTIVO (En diseño):

Residencial Reviure (fase 2)

- 🏠 55 viviendas
- 📍 Torrent
- 🏗️ Suelo en stock

▶ Sin desarrollar

Capri IV

- 🏠 59 viviendas
- 📍 Peñíscola
- 🏗️ Suelo en stock

▶ Sin desarrollar

Vesta Residencial

- 🏠 18 viviendas
- 📍 Puerto Sagunto
- 🏗️ Licencia obtenida –Suelo en stock

PROMOCIONES COMERCIALIZADAS DE TERCEROS:

Edificio Olivereta

- 🏠 12 Viviendas
- 📍 Valencia
- 🏗️ Fase de comercialización

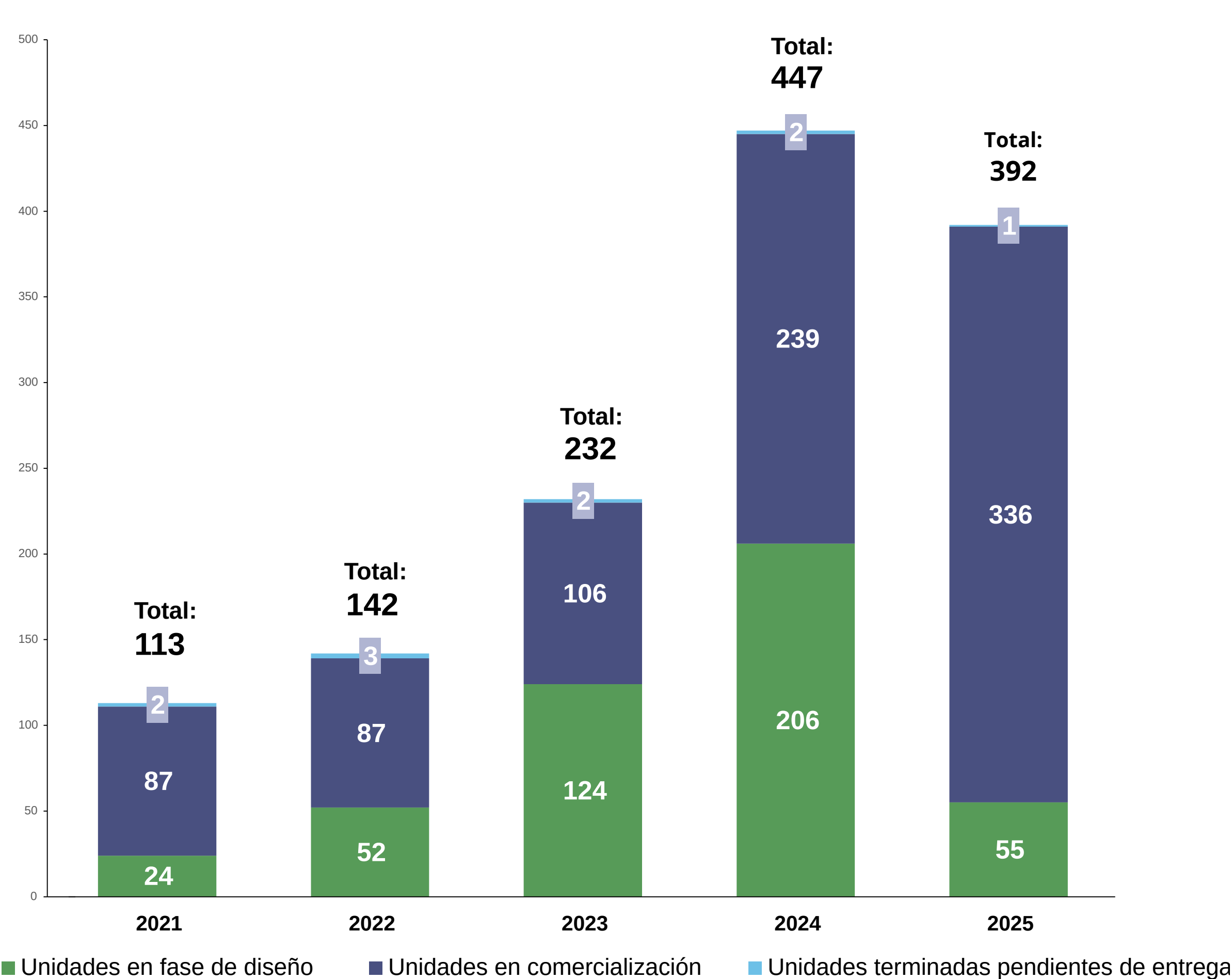
Edificio Constitución

- 🏠 11 Viviendas
- 📍 Valencia
- 🏗️ Fase de comercialización

5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.1 Área Inmobiliaria

Evolución de unidades activas 2020-2025



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



5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.1 Área Inmobiliaria

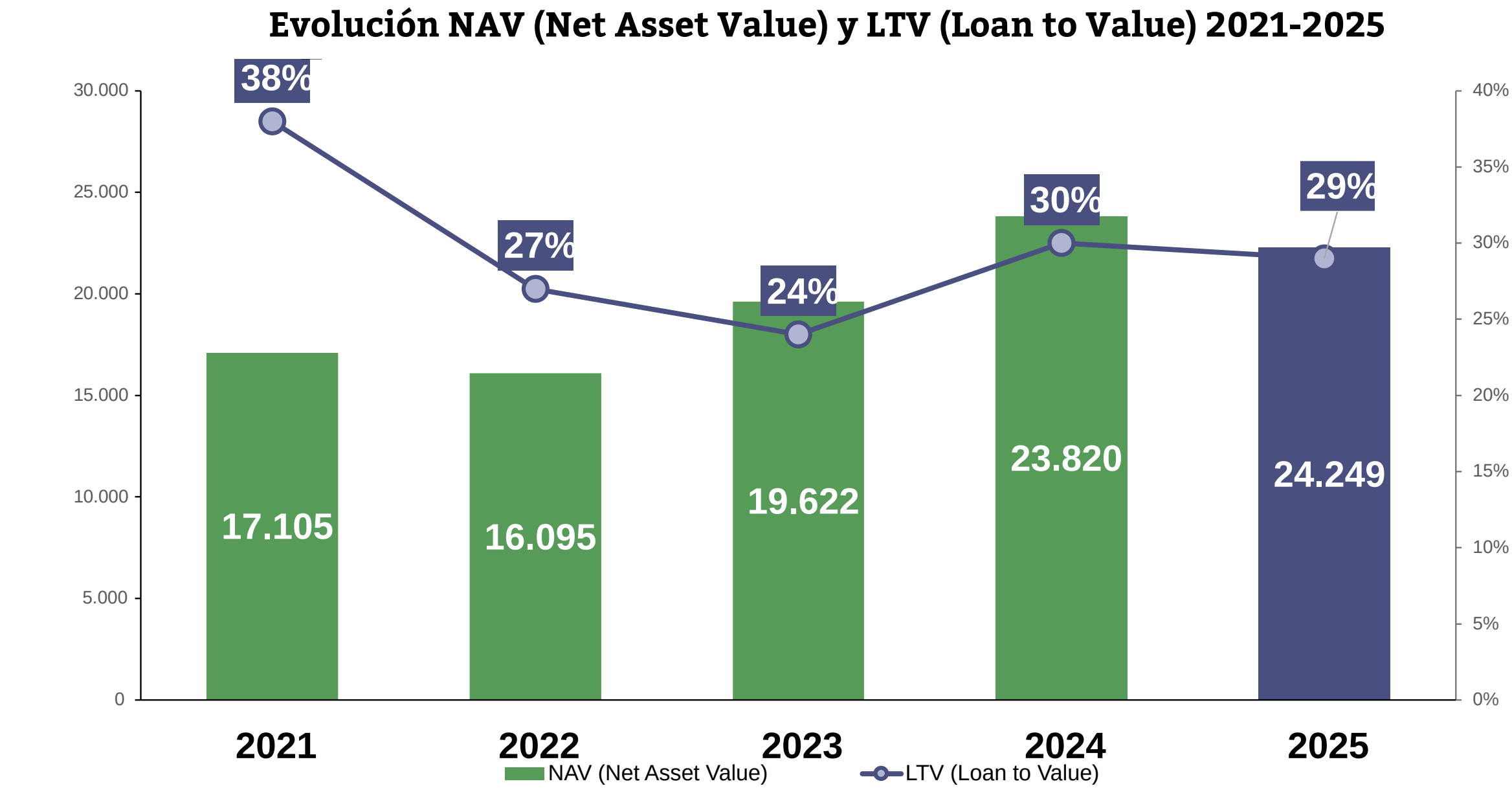
NAV - GAV (Arrendamientos + Promoción inmobiliaria)

Como consecuencia de la entrega de las dos promociones durante el ejercicio 2025 y de un menor grado de avance de las obras respecto al cierre del ejercicio anterior, el valor bruto de los activos (GAV) de las existencias (a valor contable) y solares para promoción inmobiliaria de 18,2 millones de euros se redujo un 17%.

Una vez descontada la deuda asociada a dichas viviendas el valor neto de los activos de promoción (NAV) se situó en 12,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 12,7% respecto al ejercicio anterior. Como resultado de esta evolución, la ratio de deuda sobre el valor de los inmuebles (LTV) se situó en el 29%, lo que representa una reducción de 10 puntos porcentuales en comparación con el ejercicio anterior. (Ver definiciones en Glosario, pág. 70)

En cuanto a los inmuebles para arrendamientos, el valor bruto de estas propiedades (GAV) es de 16,1 millones de euros que, descontada la deuda asociada, da lugar a un valor neto de los activos (NAV) de 11,7 millones de euros, lo que representa un decremento de 8% respecto al ejercicio 2024 al haber accedido a una nueva financiación a largo plazo sobre una de los las propiedades.

Considerando conjuntamente el valor bruto de los activos del conjunto del Área Inmobiliaria, el Grupo alcanza un GAV total de 34 millones de euros, con un NAV de 24,2 millones (equivalente a un NAV por acción de 1,14 euros) y una ratio de endeudamiento (LTV) del 29%.



Indicadores de Valoración: Arrendamientos + Suelos + Obras (cifras en millones euros)					
	2021	2022	2023	2024	2025
GDV (Gross Development Value)	38.809	37.522	52.402	81.602	106.990
GAV (Gross Asset Value)	27.401	22.151	25.941	34.202	34.002
LTV (Loan to Value)	38,0%	27,0%	24,0%	30,0%	29,0%
NAV (Net Asset Value)	17.105	16.095	19.622	23.820	24.249
NAV por acción (€)	0,81	0,76	0,93	1,13	1,14

*Consultar las definiciones de indicadores de valoración en el glosario pagina 70.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.1 Área Inmobiliaria

Cifras expresadas en miles de euros			
Cuenta de resultados	Ene-Dic 2025	Ene-Dic 2024	% Var.
Importe de la cifra de negocios	15.160	1.306	n.s.
Ingresos Promoción	14578	45	n.s.
Ingresos Arrendamientos	561	1.189	(52,8)
Servicios a terceros	21	72	(70,8)
Variación de existencias	(10.914)	3	n.s.
Margen bruto	4.246	1.309	n.s.
Otros ingresos de explotación	7	15	(53,3)
Otros gastos de explotación	(1.278)	(787)	62,4
Otros resultados	49	28	75
EBITDA	3.024	565	n.s.
Revalorización inversiones inmobiliarias	475	605	(21,5)
Amortizaciones	(24)	(21)	14,3
Resultado de explotación (EBIT)	3.475	1.149	n.s.
Resultado financiero	(733)	(751)	(2,4)
Resultado antes de impuestos	2.742	398	n.s.

Resultados del Área Inmobiliaria

Tal y como se contemplaba en el Plan Estratégico, el ejercicio 2025 ha supuesto un avance muy significativo en los resultados del Área Inmobiliaria de Libertas 7. La cifra de negocios alcanzó los 15,2 millones de euros, impulsada por la escrituración de las viviendas correspondientes a las dos promociones anteriormente mencionadas, lo que supone una mejora muy relevante frente a los 1,3 millones de euros registrados en el ejercicio precedente.

El resultado de explotación se situó en 3,5 millones de euros, de los cuales 475 miles proceden de la revalorización de inmuebles, reflejando así la sólida contribución de la actividad operativa. Este resultado representa un crecimiento muy significativo respecto a los 1,1 millones de euros obtenidos en 2024.

Por su parte, el resultado antes de impuestos, una vez deducidos los gastos financieros —ligeramente inferiores a los del ejercicio anterior—, ascendió a 2,7 millones de euros, frente a los 398 miles de euros registrados al cierre de 2024, evidenciando una evolución muy favorable de la rentabilidad del Área.



5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.2 Área Turística

El ejercicio 2025 se cerró con una mejora de los principales indicadores operativos y económicos, a pesar de un primer cuatrimestre condicionado por efectos de la DANA. ■ ■ ■

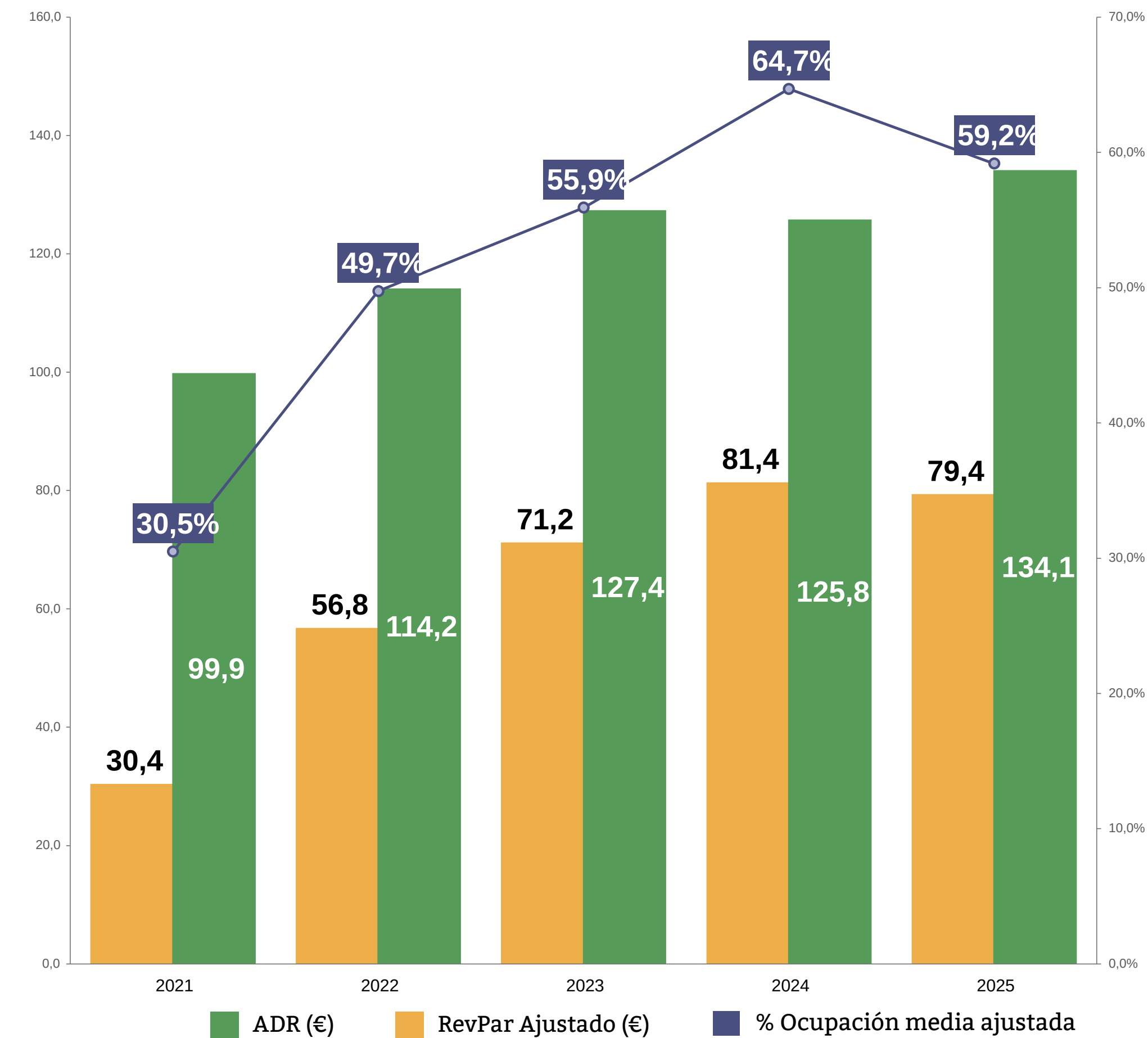
Comparativa del periodo indicadores Área Turística¹	Ene - Dic 2025	Ene - Dic 2024	% Var.
Noches totales	43.070	43.070	n.s.
Noches disponibles	41.570	37.354	11,3
Noches vendidas	24.600	24.168	1,8
RevPar Ajustado (€)	79,38	82,12	(3,3)
% Ocupación media ajustada	59,20%	64,70%	(8,5)
ADR (€)	134,15	125,82	6,6

1. Calculados sobre habitaciones disponibles, descontando bloqueos por reforma del establecimiento Sea You Apartamentos Port Saplaya.



Estudio de colores de Port Saplaya, diseño original Agnès Borel. En conmemoración este 2026 del 50 aniversario del inicio de la construcción, realizada íntegramente por Libertas 7.

Evolución anual RevPar ajustado (€), Ocupación ajustada (%) y ADR (€)



*Datos ingresos sólo alojamiento.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.2 Área Turística



SEA YOU APARTAMENTOS PORT SAPLAYA

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 de que el RevPar ajustado disminuyó un 4% y la ocupación ajustada -8 p.p. por la diferencia de bloqueos por reforma, el ADR se incrementó un 10,4% y la cifra de negocio un 13,7%,

Tal y como ya se indicaba en el Informe Integrado 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 Valencia, han reforzado su atractivo comercial y han permitido mejorar tanto el posicionamiento del producto como su desempeño económico.

Los tres edificios de Port Saplaya, valorados por un experto independiente, alcanzan un valor bruto de activos (GAV) de 26.25 millones de euros, lo que supone un incremento de 1,48 millones de euros respecto a los 2,3 millones del ejercicio anterior, +10,37%. El valor neto de la deuda (NAV) asciende a 25 millones +9% equivalente a un NAV por acción de 1,2 euros, con una ratio loan-to-value (LTV) del 6,4%. (ver definición en Glosario pag. 70)



SEA YOU HOTEL PORT VALENCIA

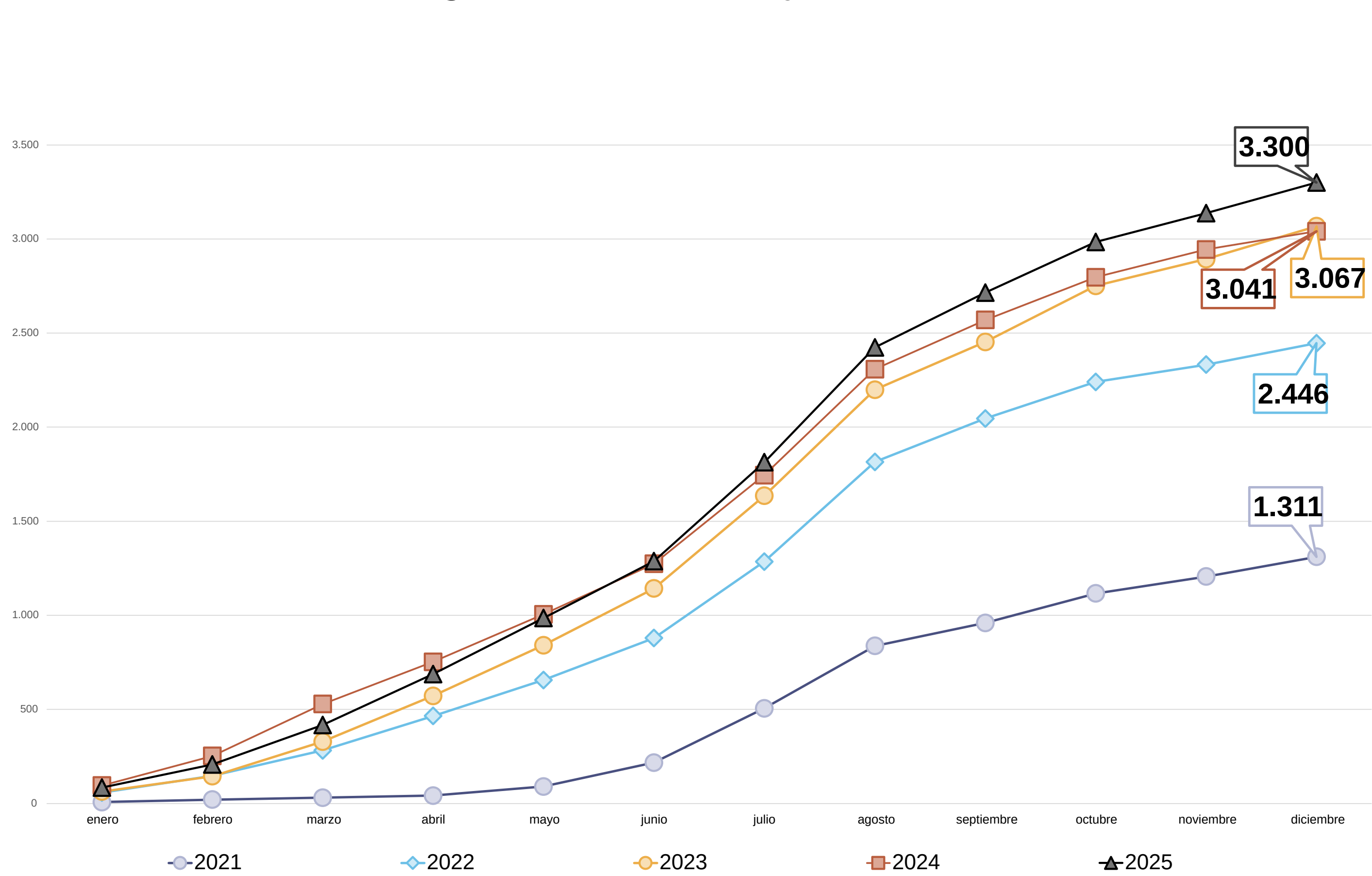
Por su parte, **Sea You Hotel Port Valencia** mantuvo en 2025 un comportamiento estable en los principales ratios operativos. El ADR se mantuvo en torno a los 100 euros, la ocupación registró un nivel de 71,6%, con lo que el RevPAR ajustado se mantuvo prácticamente sin variaciones, en 71,6 euros.

El hotel, ubicado en la Marina de Valencia, reflejó la evolución general del destino, viéndose significativamente afectado en la primera parte del ejercicio por el impacto de la DANA, que redujo temporalmente la afluencia de visitantes internacionales, principal segmento de su demanda.

5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.2 Área Turística

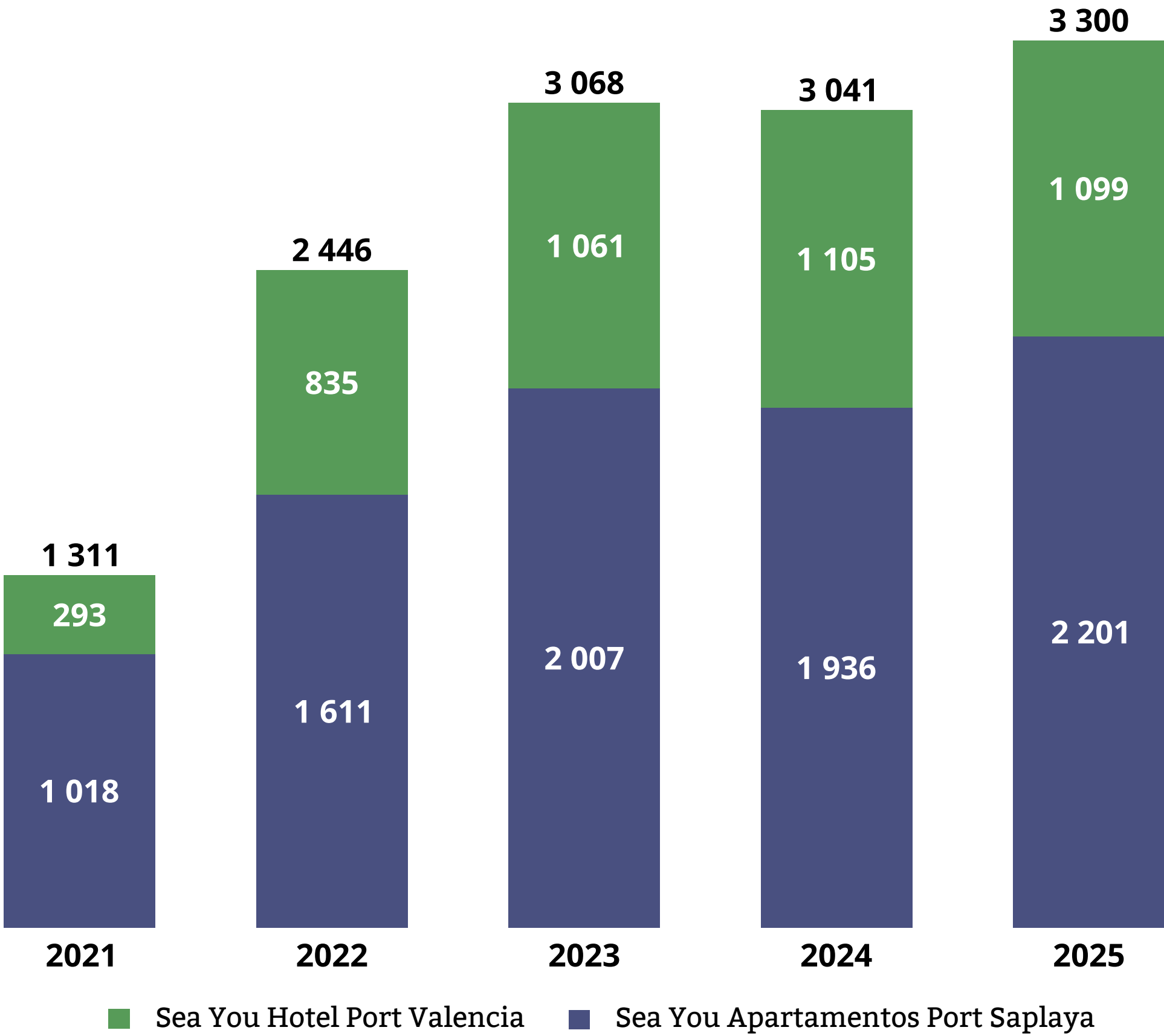
Evolución mensual de ingresos acumulados por alojamiento Área Turística 2021 - 2025



* Datos de ingresos sólo del alojamiento.

Evolución anual ingresos Área Turística

Cifras expresadas en miles de euros



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

5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.2 Área Turística

Cuenta de resultados	Cifras expresadas en miles de euros		
	Ene - Dic 2025	Ene - Dic 2024	% Var.
Importe de la cifra de negocios	3.412	3.165	7,8
Otros ingresos de explotación	57	58	1,7
Otros gastos de explotación	(2.218)	(2.100)	5,6
Otros resultados	946	422	124,1
EBITDA	2.197	1.545	42,2
Depreciación y provisiones	(6)	0	--
Amortizaciones	(283)	(287)	(1,4)
Resultado de explotación (EBIT)	1.908	1.258	51,7
Resultado financiero	(100)	(96)	4,2
Resultado antes de impuestos	1.808	1.162	55,6

Resultados del Área Turística

El Área Turística registró en 2025 un incremento del 7,8% en la cifra de negocio hasta alcanzar una facturación de 3,4 millones de euros, evolución que se explica por el crecimiento del gasto medio por noche (+6,7%). Sin embargo, el nivel de ocupación ajustada decrece ligeramente respecto al ejercicio anterior (8,5%). Durante 2025 se continuó avanzando en una estrategia orientada a la optimización del mix de ventas, reforzando el peso de los canales directos y mejorando la eficiencia en los intermediarios. Esta política ha permitido una mayor capacidad de control sobre precios y disponibilidad, contribuyendo al crecimiento del ADR y a la mejora del margen operativo, especialmente en el negocio de apartamentos.

Así, Sea You Apartamentos Port Saplaya representó el 64% de la facturación del Área Turística de Sea You Hotels, mientras que Sea You Hotel Port Valencia aportó el 36% restante. La evolución de las ventas fue desigual entre ambos activos: los apartamentos registraron un crecimiento del 13,7%, reflejo del reposicionamiento tras la rehabilitación acometida, mientras que el hotel mantuvo un comportamiento estable, en línea con la evolución general del mercado hotelero urbano de Valencia durante el ejercicio.

Esta evolución unida a la implantación de medidas de mejora en la gestión y optimización operativa, proceso que continúa en desarrollo, ha supuesto un crecimiento del resultado de explotación del 52%, hasta alcanzar 1,9 millones de euros.

Por su parte, los gastos financieros aumentaron un 4%, asociados al mayor endeudamiento necesario para acometer las inversiones realizadas. De este modo, el beneficio antes de impuestos (BAI) alcanzó los 1,8 millones de euros, frente a los 1.2 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un aumento del 35,7%.

Excluyendo el efecto de las tasaciones mencionadas, el resultado antes de impuestos del área asciende a 883 miles de euros, lo que supone una mejora del 102% respecto a los 436 miles de euros obtenidos en el ejercicio anterior, reflejando la fortaleza del desempeño operativo recurrente del negocio turístico.



5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.3. Área de Inversiones

La cartera de inversiones de Libertas 7 experimentó en 2025 un avance significativo, cerrando el ejercicio con un valor de mercado de 69,5 millones de euros, lo que supone un incremento del 12% respecto al cierre de 2024. ■ ■ ■

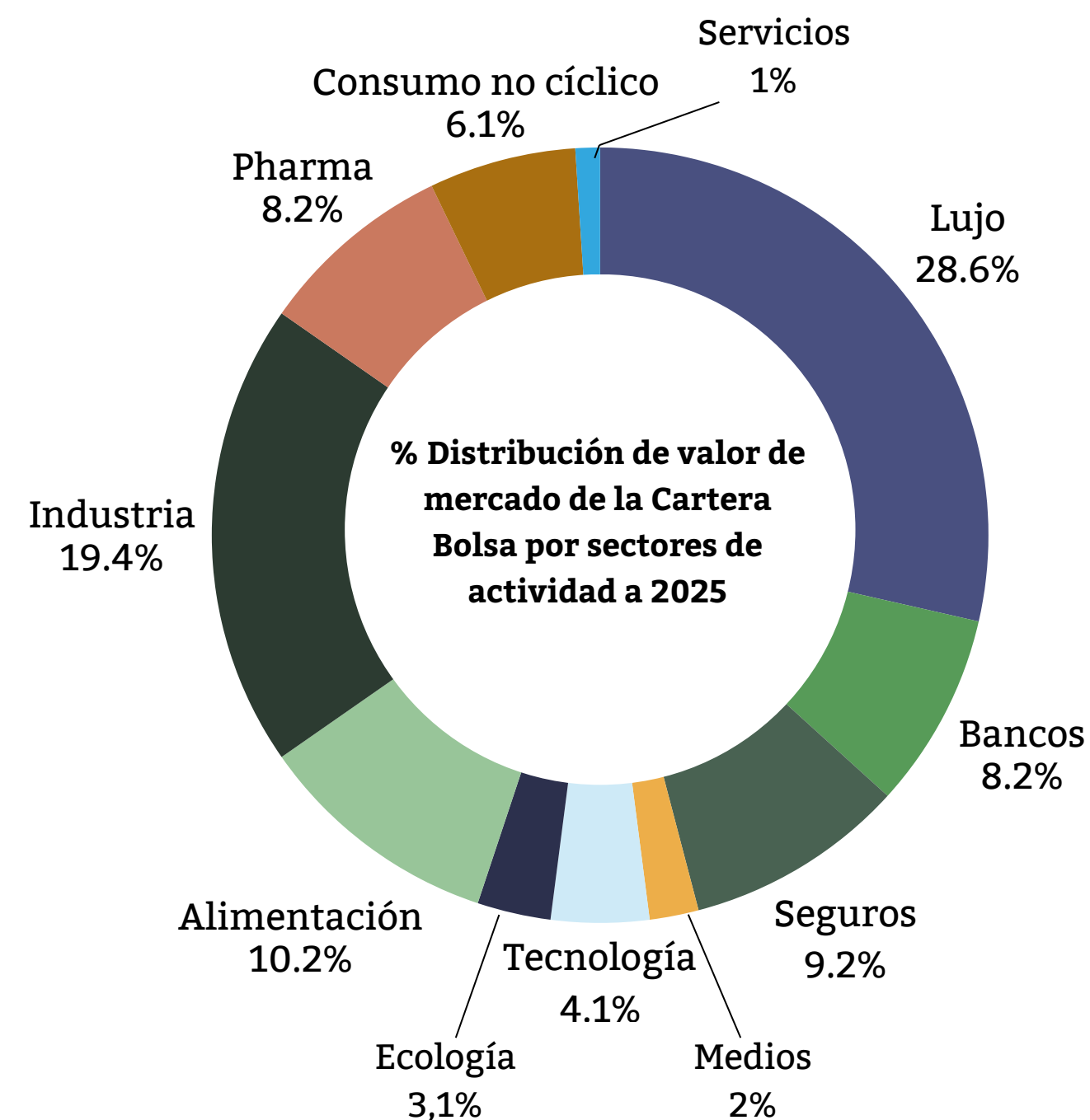
La rentabilidad total de la cartera obtenida en el ejercicio alcanzó el 15,6%, que se compara muy favorablemente con el 3,9% registrado en el ejercicio anterior, reflejo, tanto de la positiva evolución de los mercados, como de los resultados de una gestión activa y disciplinada de las inversiones. El ejercicio se salda con un incremento de inversión neta para el conjunto de la cartera de 1,4 millones de euros.

Cartera de Bolsa

La cartera de renta variable cotizada continúa siendo el principal activo del Área de Inversiones, representando el 70% del valor total del portfolio. El ejercicio 2025 fue especialmente positivo, con una rentabilidad del 20,6%, claramente superior a la revalorización del Eurostoxx 600 (+16,7%), si bien inferior a la del IGBM (+50,1%), índice fuertemente condicionado por el elevado peso del sector financiero español y algunos valores de gran capitalización en otros sectores.

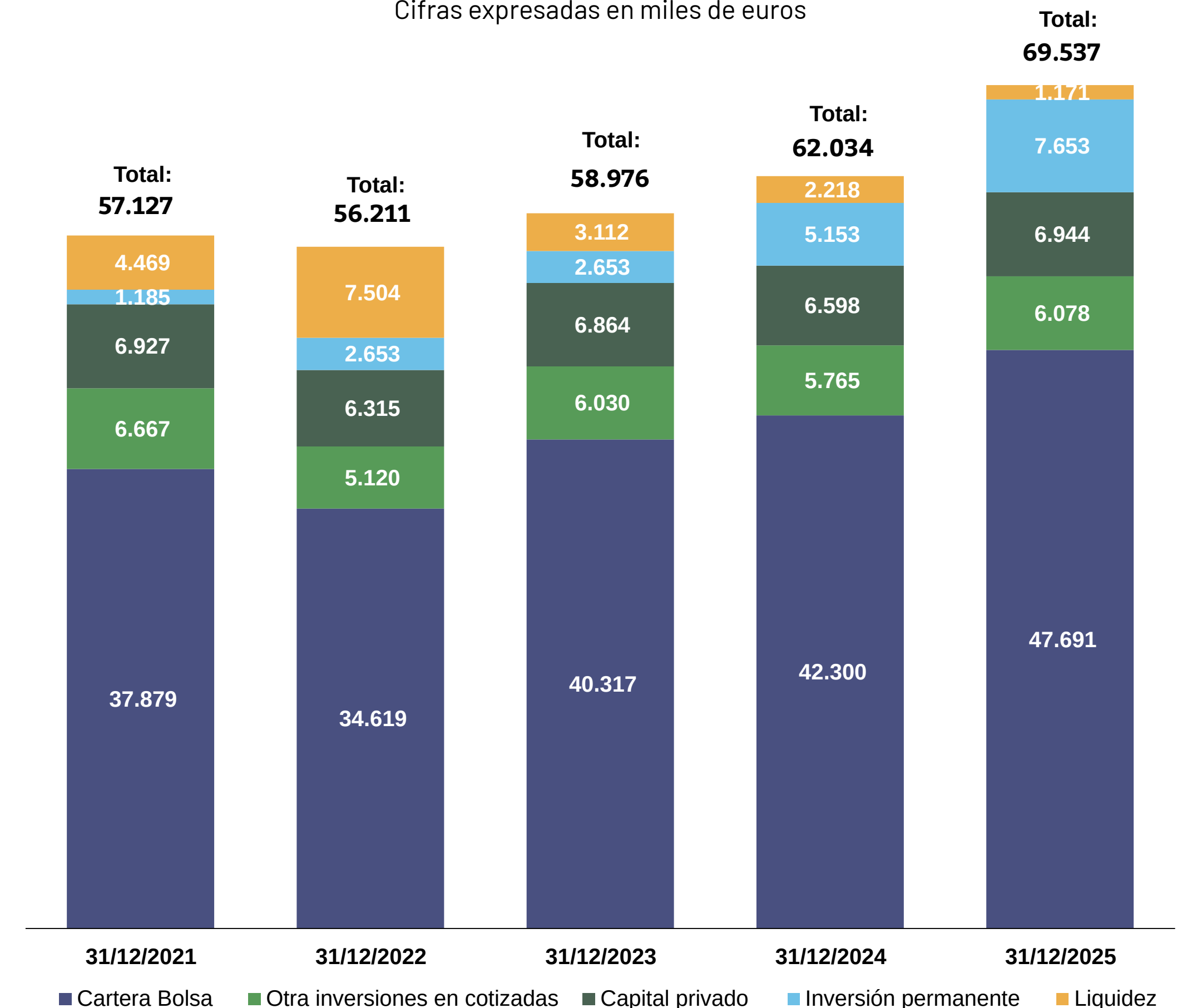
La cartera de bolsa cierra el ejercicio con un incremento de valor de 5,4 millones de euros. Dicho incremento resulta especialmente relevante si se tiene en cuenta que el saldo inversor neto del ejercicio fue negativo en 1,6 millones de euros, debido a operaciones corporativas no voluntarias de exclusión y fusión (Catalana Occidente y Mediobanca) que llevaron a desinvertir. Excluyendo estos efectos extraordinarios, el saldo inversor habría sido positivo en aproximadamente 500 miles de euros.

Durante el ejercicio, las compras ascendieron a 10,9 millones de euros, mientras que las ventas totalizaron 12,6 millones de euros, generando importantes plusvalías contables por valor de 3,9 millones de euros.



Evolución anual de la estructura de cartera

Cifras expresadas en miles de euros



5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.3. Área de Inversiones

Cartera de Bolsa

Las principales desinversiones se concentraron en los sectores bancario y asegurador así como en el sector farmacéutico, tras las excelentes revalorizaciones obtenidas. Por su parte, las inversiones se orientaron principalmente a los sectores de lujo, tecnológico, y ecología (tratamiento de aguas y residuos) que ofrecieron atractivas oportunidades de entrada durante 2025. Como resultado de estos movimientos, la distribución sectorial de la cartera cambia ligeramente respecto a la del ejercicio anterior: principalmente el sector lujo aumenta su peso relativo del 24% al 28% así como tecnología y ecología, mientras que seguros se reduce del 14% al 9% y banca del 9% al 8%.

Cartera de Capital Privado

La cartera de Capital Privado representa el 10% del total de la cartera de Libertas 7, con un valor de 6,9 millones de euros. Durante 2025, el Grupo atendió compromisos de inversión por importe de 793 miles de euros en los fondos Buenavista Buy Out III, y Talde Capital Crecimiento II, de carácter generalista, y Buenavista Healthcare Growth, especializado en el sector salud.

Adicionalmente, se mantienen las participaciones directas significativas en Vía Nature Juices & Beverages, compañía especializada en la creación y distribución de zumos y licuados, y en Biorizon Biotech, empresa líder en el desarrollo y producción de biofertilizantes basados en microalgas, a través de la sociedad asociada Moira Capital Desarrollo XI, FCRE. Ambas compañías continúan desarrollando adecuadamente sus planes de crecimiento. La rentabilidad de la cartera de capital privado alcanzó el 5,6%.

Cifras expresadas en miles de euros						
Evolución del valor de la cartera: desglose y rentabilidad	2024	2025	Compras	Ventas	Dividendos/ retornos	Rentabilidad
Cartera Bolsa	42.300	47.691	10.927	12.557	1.373	20,6%
Otras inversiones en cotizadas	5.765	6.078	0	0	0	5,4%
Capital privado	6.598	6.944	793	0	860	5,6%
Inversión permanente	5.153	7.653	2.500	282	168	6,1%
Total cartera	59.816	68.366	14.220	12.839	2.401	15,6%
Liquidez	2.218	1.171	0	0	0	--
Total cartera + Liquidez	62.034	69.537	14.220	12.839	2.401	--

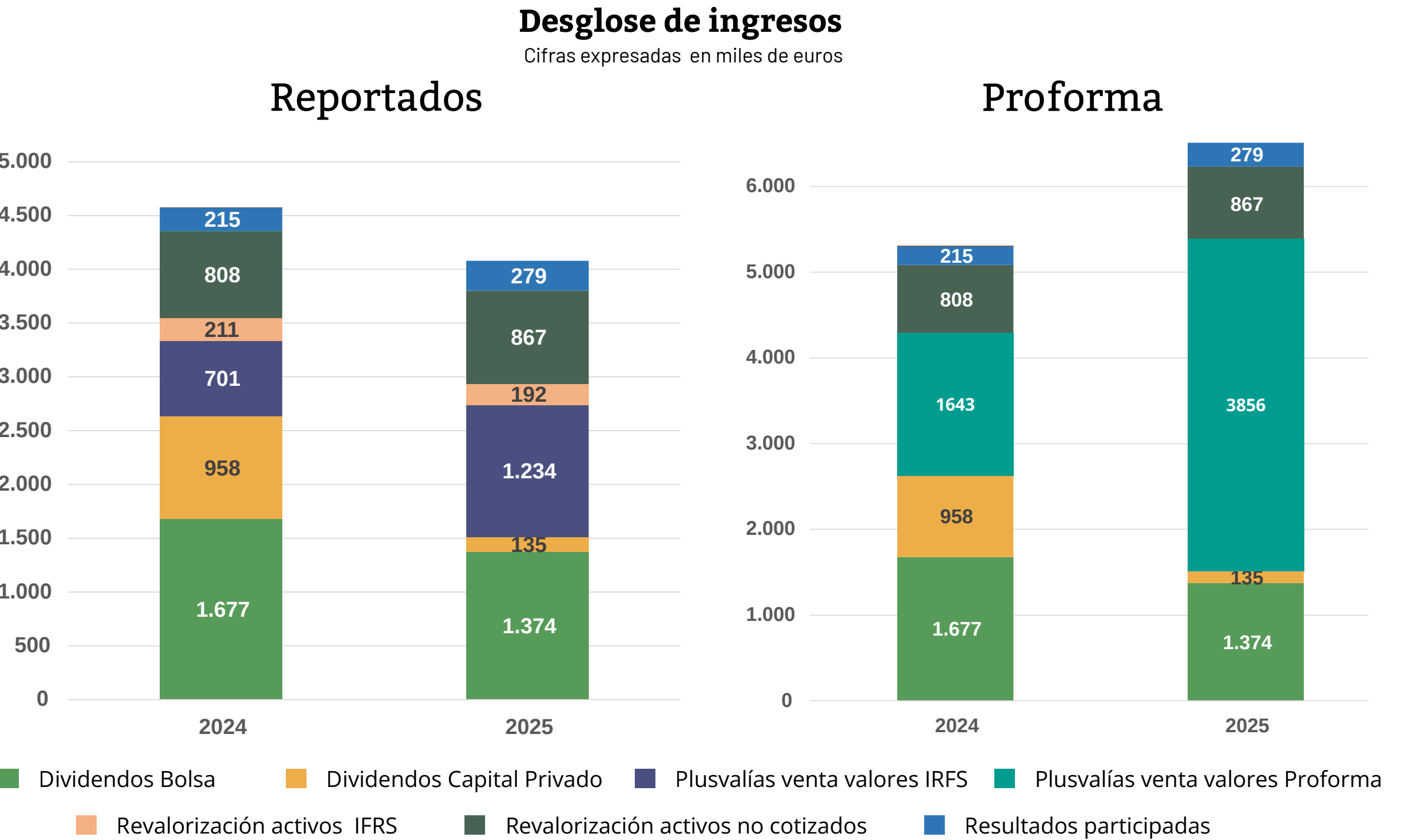
5. Evolución y resultados de los negocios en 2025

5.3. Área de Inversiones

Carteras de otras inversiones cotizadas e inversiones permanentes

Dentro del epígrafe de Inversiones Permanentes, se recoge el segundo desembolso de la ampliación de capital de Buenavista Equity Partners, por importe de 2,5 millones de euros, que sitúa la participación definitiva del Grupo en el 5,6%. Esta inversión permite consolidar proporcionalmente en resultados los beneficios obtenidos por dicha gestora de capital privado. La rentabilidad de esta cartera en 2025, que representa aproximadamente el 11% del total, se situó en el 6,1%.

Por último, a cierre de ejercicio la cartera de otras inversiones cotizadas, que supone el 9% del total, está compuesta principalmente por la participación del 10,3% en Adolfo Domínguez, cuya rentabilidad en 2025 fue del 7%, en línea con la mejora de los resultados operativos de la compañía. En conjunto, esta cartera registró una rentabilidad del 5,4% durante el ejercicio.



Resultados del Área de Inversiones

El Área de Inversiones cerró el ejercicio 2025 con cifras reportadas inferiores a las del ejercicio anterior, debido a un menor impacto de plusvalías extraordinarias. Así, los ingresos reportados ascendieron a 2,7 millones de euros (3,3 millones en 2024) y el resultado de explotación se situó en 3,4 millones de euros, frente a los 3,9 millones del ejercicio precedente, mientras que el resultado antes de impuestos alcanzó los 2,7 millones. No obstante, en términos proforma, que incorpora la totalidad de las plusvalías realizadas y los dividendos devengados, permitiendo una mejor aproximación a la actividad económica y a las entradas reales de caja del área, los resultados muestran una evolución positiva, con un resultado de explotación proforma de 5,6 millones de euros, superior a los 4,6 millones proforma obtenidos en 2024, y un resultado antes de impuestos proforma de 5,1 millones de euros (3,8 millones en 2024), poniendo de manifiesto la fortaleza de la actividad inversora durante el ejercicio.

Cuenta de resultados	Cifras expresadas en miles de euros		
	Ene-Dic 2025	Ene-Dic 2024	% Var.
Ingresos netos de la actividad financiera	2.742	3.335	(17,8)
Resultado sociedades participadas	279	215	29,7
Otros ingresos de explotación	4	14	(71,4)
Gastos de explotación	(634)	(720)	(11,9)
EBITDA ¹	2.391	2.844	(15,9)
Amortizaciones	(4)	(4)	n.s
Otros ajustes por valoración	1.059	1.019	4
Resultado de explotación	3.446	3.859	(10,7)
Resultado de explotación proforma ¹	3.167	3.644	(13,1))
Gasto financiero	(663)	(933)	(29,0)
Ingreso financiero	12	53	(77,4)
Diferencias de cambio	(102)	112	c.s.
Resultado antes de impuestos	2.693	3.091	(12,88)

1. Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

6 | Resultados consolidados en 2025



► LONJA DE LA SEDA
Valencia

6. Resultados consolidados en 2025

6.1 Resultados económico-financieros

El ejercicio 2025 ha supuesto un avance muy significativo en la actividad y en los resultados del Grupo Libertas 7, con un desempeño mejor al esperado, en el que el negocio promotor ha actuado como principal protagonista del crecimiento del Grupo, y al que hay que añadir el buen comportamiento del Área Turística y la mayor realización de plusvalías en la cartera de valores. En este contexto, la cifra de negocios alcanzó los 21,3 millones de euros, frente a 7,8 millones de euros en 2024, lo que representa un incremento del 173%. ■ ■ ■

El crecimiento de los ingresos estuvo liderado por la venta de promociones inmobiliarias, que ascendió a 14,6 millones de euros, frente a cifras poco significativas en el ejercicio anterior, reflejando la materialización del ciclo promotor. La intensa actividad comercial desplegada medida, tanto en términos cartera de preventas como del valor de la cartera pendiente de venta permiten anticipar significativos flujos de ingresos en el ejercicio 2026 y siguientes. Los ingresos por arrendamientos descontados por el efecto del resultado positivo extraordinario registraron un crecimiento del 2% respecto a 2024. Por su parte, el Área Turística alcanzó unos ingresos de 3,4 millones de euros, con un crecimiento del 7,8%, mientras que los ingresos procedentes de la actividad de inversiones reportados se reducen tal y como se explica en el apartado anterior.

El EBITDA se situó en 5,9 millones de euros, un 57,7% superior al registrado en 2024 y el resultado de explotación, EBIT, cerró con 8,1 millones de euros. El EBIT ajustado, alcanzó los 10,7 millones de euros, un 67,2% más que el obtenido en el ejercicio anterior, una vez incorporado el efecto de las plusvalías obtenidas en la venta de la cartera de valores, reflejando el impacto positivo de la gestión activa de los activos financieros del Grupo. Esta evolución se produjo a pesar del incremento de los gastos de personal y de los gastos generales, estos últimos afectados en términos comparativos por la reversión de una provisión extraordinaria.

registrada en 2024 vinculada al extraordinario de arrendamientos, sin que ello suponga un deterioro de la eficiencia operativa recurrente.

Asimismo, conviene destacar la evolución de la cuenta de revalorizaciones del inmovilizado, derivada del incremento de valor de los inmuebles destinados al arrendamiento de oficinas y locales, así como de los edificios de Port Saplaya del Área Turística. En el ejercicio 2025, estas revalorizaciones supusieron un incremento total de 1,4 millones de euros, un 40,1% superior al registrado en 2024.

El beneficio antes de impuestos (BAI) ascendió a 6,2 millones de euros, lo que supone un incremento del 61,1% respecto a 2024. Tras el impacto del impuesto sobre sociedades, el resultado neto alcanzó los 4,5 millones de euros, un 62,8% superior al del ejercicio anterior.

En conjunto, los resultados de 2025 ponen de manifiesto la capacidad de Libertas 7 para ejecutar su estrategia, capturar el crecimiento de sus principales líneas de negocio y crear valor tanto a través de la actividad recurrente como de la gestión activa de sus inversiones financieras.

Cuenta de resultados consolidados	Cifras expresadas en miles de euros		
	Ener-Dic 2025	Ener-Dic 2024	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	21.314	7.806	173,0
Resultado sociedades participadas	279	215	29,8
Otros ingresos de explotación	117	115	1,7
Variación de existencias	1.100	6.040	(81,8)
Aprovisionamientos	(12.014)	(6.037)	99,0
Gastos de personal	(2.874)	(2.624)	9,5
Otros gastos de explotación	(2.276)	(1.771)	--
Amortización del inmovilizado	(311)	(314)	(1,0)
Revalorización inv. inmobiliarias	1.425	1.017	40,1
Otros ajustes por valoración	1.049	1.029	n.s.
Resultado de Explotación (EBIT)	7.809	5.476	42,6
Ingresos financieros	12	53	(77,4)
Gastos financieros	(1.496)	(1.780)	(16,0)
Otros ingresos y gastos financieros	(102)	112	(191,1)
Resultado financiero	(1.586)	(1.615)	(1,80)
Resultado antes de impuestos	6.223	3.861	61,2
Impuesto sobre beneficios	(1.676)	(1.068)	56,9
Resultado neto	4.547	2.793	62,8
Rdo. neto atrib. a sociedad dominante	4.549	2.793	62,9
EBITDA	5.646	3.744	50,8
EBITDA Ajustado	8.310	4.686	77,3
EBIT Ajustado	10.473	6.418	63,2

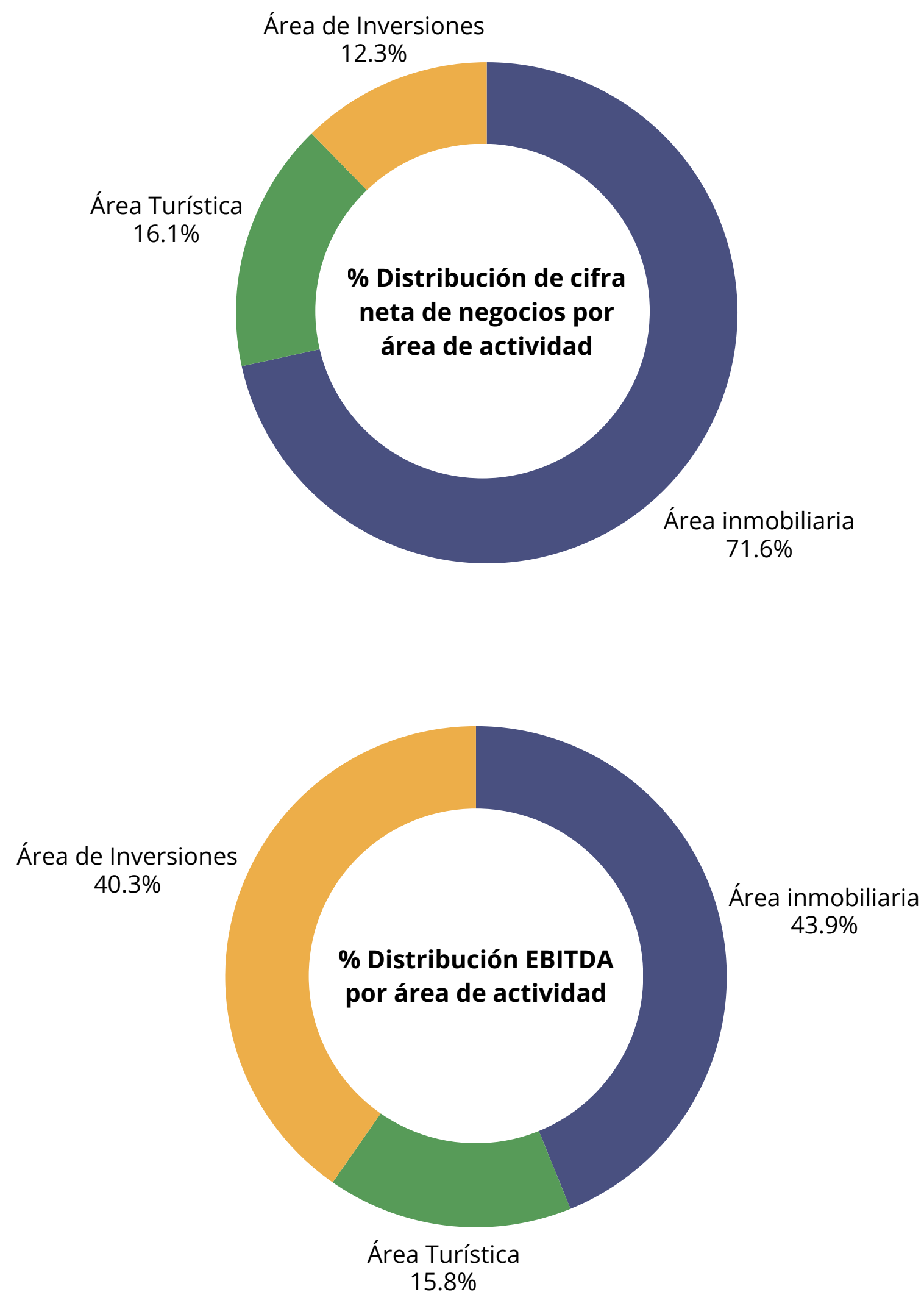
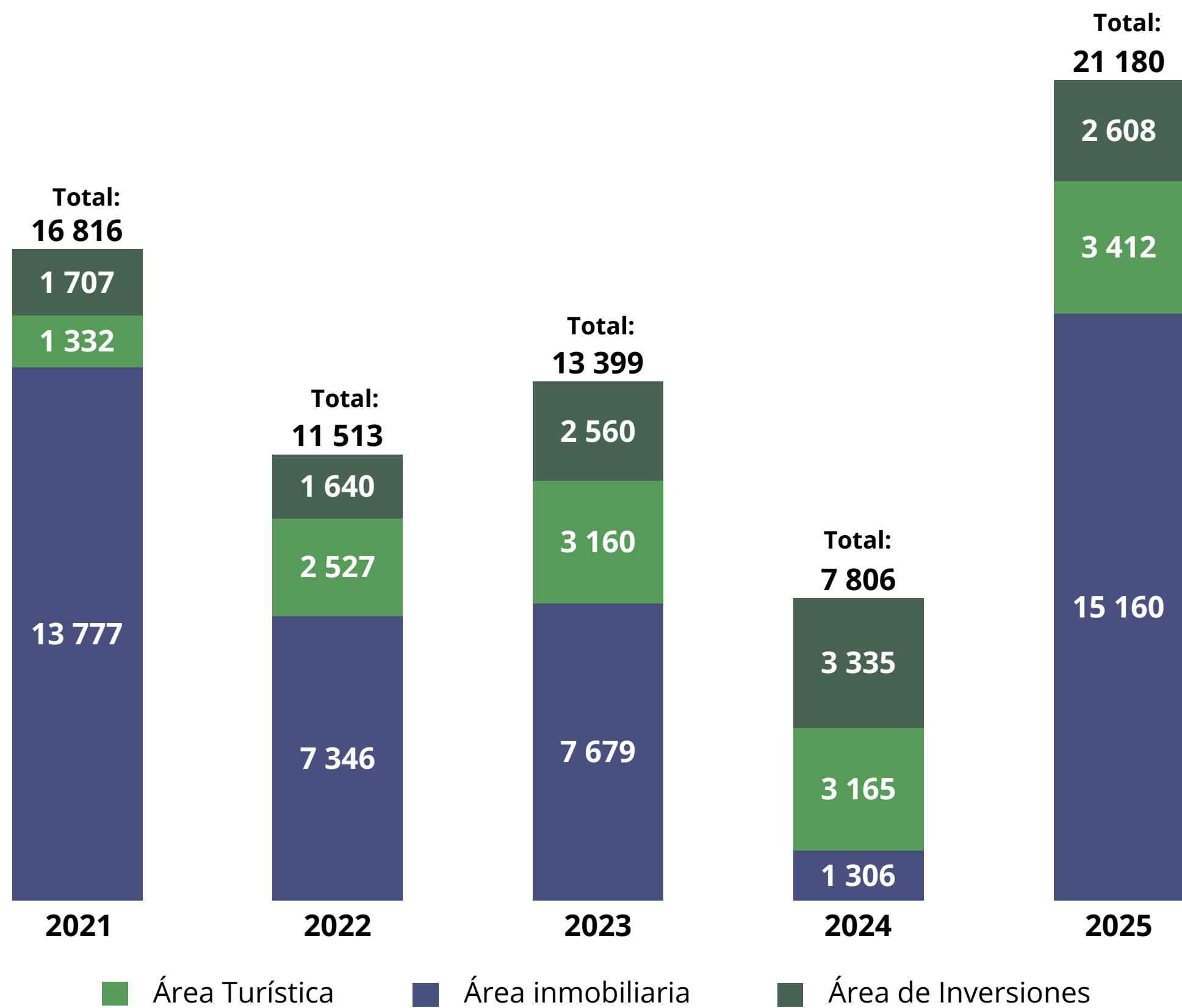


6. Resultados consolidados en 2025

6.1 Resultados económico-financieros

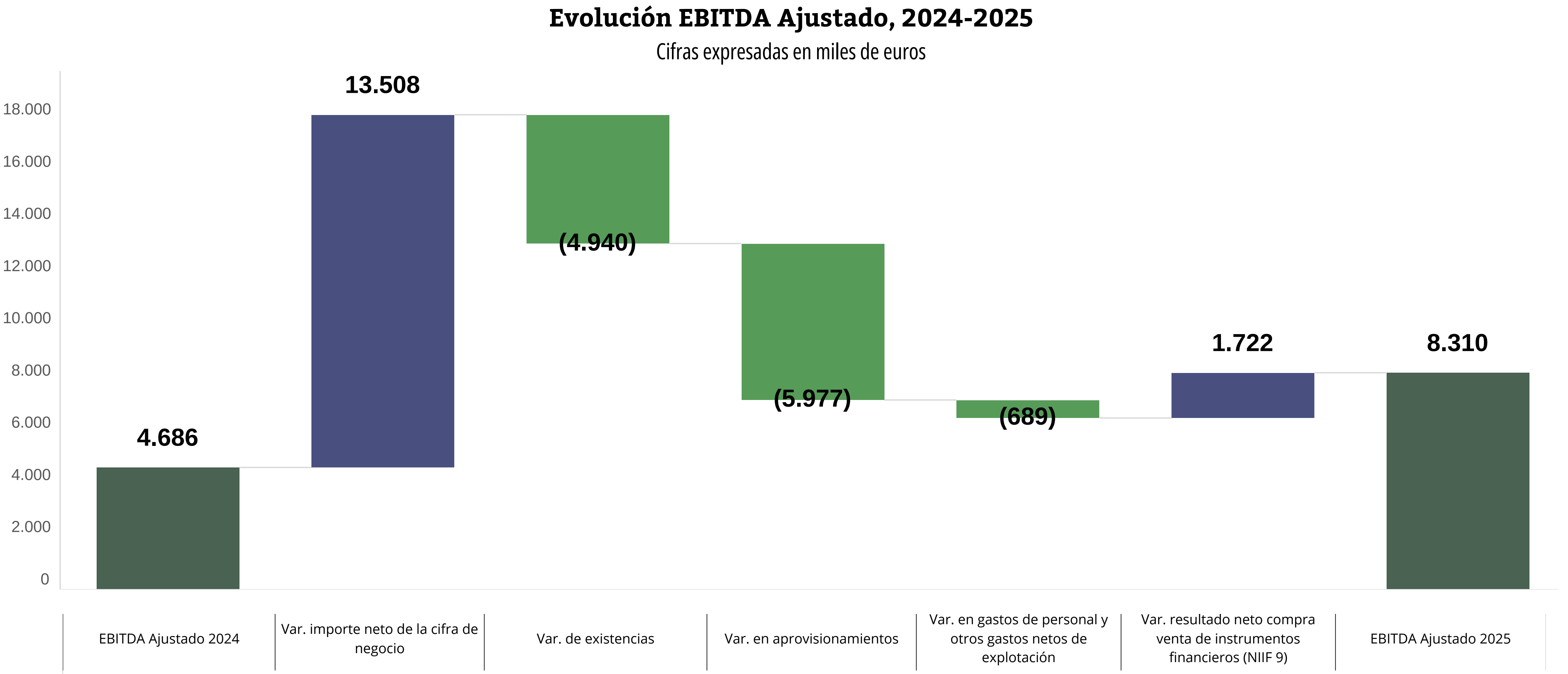
Evolución anual de cifra neta de negocios por área de actividad

Cifras expresadas en miles de euros



6. Resultados consolidados en 2025

6.1 Resultados económico-financieros



39

6. Resultados consolidados en 2025

6.1 Gestión del balance y financiación

Al cierre del ejercicio 2025, el Grupo Libertas 7 presenta un activo total consolidado de 173,7 millones de euros, lo que supone un incremento del 7,5% respecto al cierre de 2024.

Este crecimiento responde tanto al aumento de la actividad como a la evolución positiva de determinadas partidas patrimoniales, manteniendo una estructura de balance equilibrada.

El activo no corriente ascendió a 89,3 millones de euros, un 1,29% superior al del ejercicio anterior. Dentro de este epígrafe, destacan las inversiones inmobiliarias, que aumentan un 4,8%, como consecuencia de las revalorizaciones realizadas y de las inversiones efectuadas en activos en explotación. Asimismo, las inversiones valoradas por el método de la participación se incrementaron de forma significativa (+21,5%), reflejando el incremento de inversión en una de las participaciones estratégicas del Grupo. Por su parte, los activos por impuestos diferidos se reducen un 5,75%, como consecuencia de su aplicación efectiva frente al impuesto sobre sociedades del ejercicio.

El activo corriente se situó en 83,5 millones de euros, con un crecimiento del 10,9% respecto a 2024. Este incremento viene explicado principalmente por el aumento de las inversiones financieras a corto plazo, que alcanzaron los 57,8 millones de euros (+12,8%), y por el notable crecimiento del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, que se incrementaron un 28,4%, reforzando de manera significativa la posición de liquidez del Grupo. Las existencias se mantuvieron prácticamente estables, con un ligero incremento del 5,7%, reflejando el menor volumen de obra en curso a final del ejercicio, así como la entrega de promociones durante el ejercicio.

El patrimonio neto total ascendió a 104,7 millones de euros, un 8% superior al registrado a cierre de 2024, impulsado fundamentalmente por los resultados positivos del ejercicio y por la evolución favorable de las reservas. De este modo, la ratio de patrimonio neto sobre activo total se sitúa en niveles elevados, en torno al 61%, poniendo de manifiesto la sólida capitalización y fortaleza financiera del Grupo.

Balance de situación consolidado	Cifras expresadas en miles de euros		
	31/12/2025	31/12/2024	% Var.
Activo no corriente	87.314	86.205	1,3
Fondo de Comercio	291	291	0,0
Otro Inmovilizado intangible	1.024	1.243	(17,62)
Inmovilizado material	494	642	(23,05)
Inversiones inmobiliarias	43.022	41.063	4,8
Inversiones valoradas método de participación	8.484	6.983	21,5
Inversiones financieras a largo plazo	1.482	1.481	0,1
Activos por impuestos diferidos	32.517	34.502	(5,75)
Activo corriente	83.567	75.363	10,9
Existencias	18.717	17.712	5,7
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.535	2.919	(13,2)
Inversiones financieras a corto plazo	57.751	51.179	12,8
Otros activos corrientes	2	2	0,0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.562	3.551	28,5
Total activo	170.881	161.568	5,8
Patrimonio neto total	104.690	96.912	8,0
Pasivo no corriente	47.501	45.012	5,5
Provisiones a largo plazo	27	27	0,0
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29.737	27.930	6,5
Otros pasivos financieros a largo plazo	2.070	2.124	(2,5)
Pasivos impuestos por diferidos	15.667	14.931	4,9
Pasivo corriente	18.690	19.644	(4,9)
Provisiones a corto plazo	30	43	(30,2)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	9.495	12.628	(24,8)
Otros pasivos financieros a corto plazo	548	432	26,9
Acreedores comerciales	8.617	6.541	31,7
Total pasivo	170.881	161.568	5,8

6. Resultados consolidados en 2025

6.1 Gestión del balance y financiación

En cuanto a la estructura de pasivo, el pasivo no corriente alcanzó los 47,5 millones de euros, con un incremento del 5,5%, debido principalmente al aumento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo, asociadas a la financiación de proyectos inmobiliarios y a la actividad inversora. Por el contrario, el pasivo corriente se redujo un 4,9%, situándose en 18,7 millones de euros, destacando la disminución de la deuda financiera a corto plazo, subrogada a clientes inmobiliarios, que se redujo un 24,9%, lo que contribuye a mejorar el perfil de vencimientos de la deuda del Grupo.

Como resultado de esta evolución, Libertas 7 mantiene una estructura de endeudamiento equilibrada, con un mayor peso de la deuda a largo plazo y una reducción significativa de las obligaciones financieras a corto plazo. Esta estructura, junto con el incremento de la liquidez y el fortalecimiento del patrimonio neto, sitúa al Grupo en una posición financiera sólida, adecuada para afrontar con solvencia la ejecución del Plan Estratégico y el desarrollo de las inversiones previstas en los próximos ejercicios.

En relación con la ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA ajustado, ésta se sitúa en 5x a cierre de 2025 si bien esta ratio debe interpretarse teniendo en cuenta el carácter patrimonial del Área de Inversiones y la naturaleza cíclica y dependiente del calendario de entregas del negocio promotor.

Cifras expresadas en miles de euros					
Medidas alternativas de rendimiento	2021	2022	2023	2024	2025
Importe neto de la cifra de negocios	16.816	11.513	13.399	7.806	21.314
EBITDA	2.348	2.134	3.141	3.744	5.646
EBITDA Ajustado*	3.739	2.939	4.071	4.686	8.310
EBIT	2.063	2.765	4.423	5.476	7.809
EBIT Ajustado	2.063	2.765	5.353	6.418	10.473
% Margen EBITDA	14,0	18,5	23,4	48,0	26,5
% Margen EBIT	12,3	24,0	33,0	70,2	36,6
Deuda financiera bruta total	41.967	38.885	34.358	42.682	41.302
Caja y equivalentes	7.515	5.761	3.903	3.551	4.562
Deuda financiera neta	34.452	33.124	30.455	39.131	36.740
Deuda financiera neta / EBITDA	14,7	15,5	9,7	10,5	4,1
Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado	9,2	11,3	7,5	8,4	5,0
Recursos Propios	91.538	92.342	95.547	96.912	104.690
Deuda financiera neta / Recursos propios	37,6%	35,9%	319,0%	40,4%	35,1%
Total Activo	152.206	147.989	148.223	161.568	170.881
Recursos propios / Total activo	60,0%	62,0%	64,0%	60,0%	61,0%
Deuda financiera neta / Total activo	23,0%	22,0%	20,5%	24,2%	21,5%

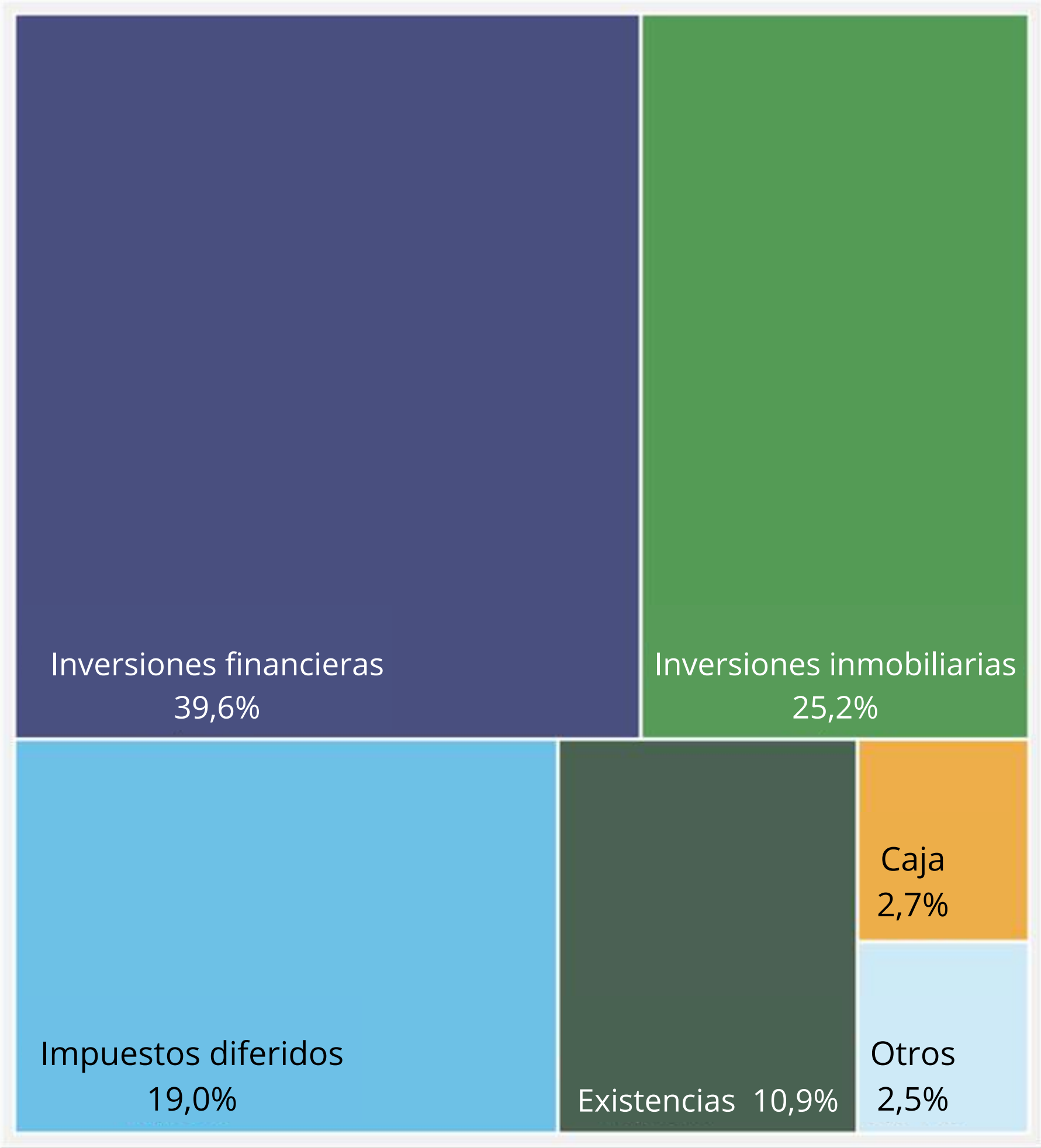
*Consulte la definición de términos en el glosario (pág. 70)



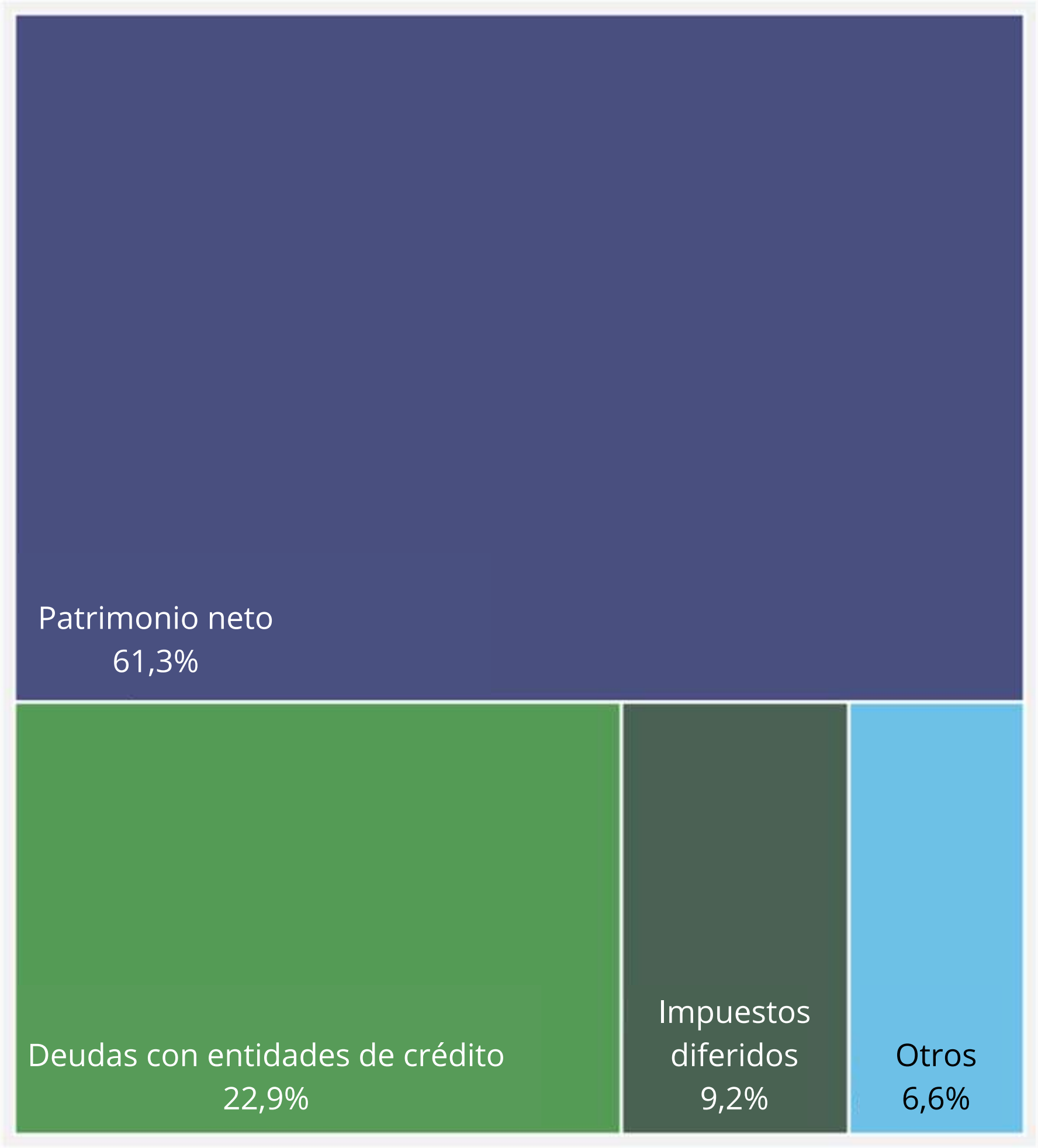
6. Resultados consolidados en 2024

6.1 Gestión del balance y financiación

Estructura porcentual del Activo



Estructura porcentual del Pasivo



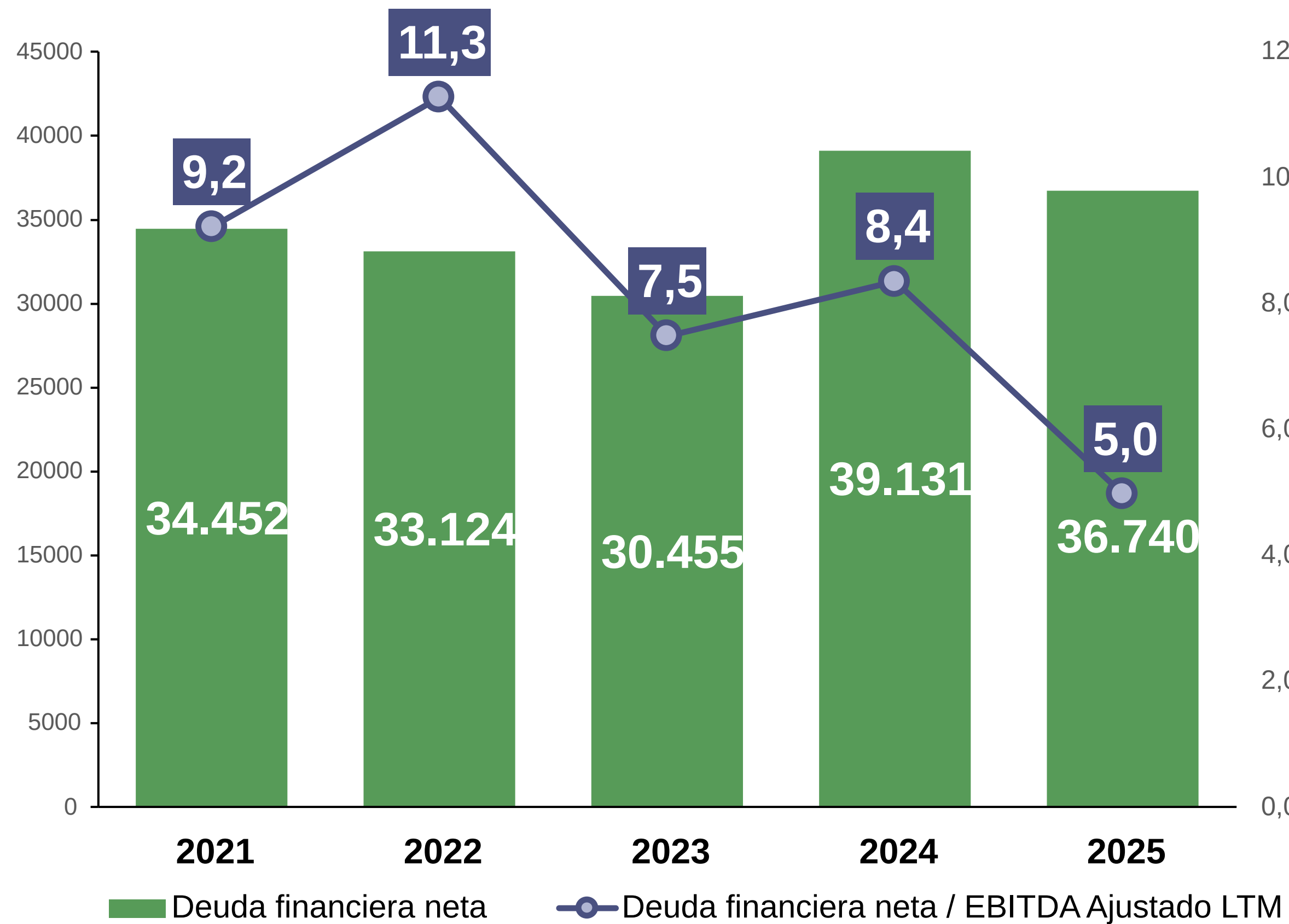


6. Resultados consolidados en 2024

6.1 Gestión del balance y financiación

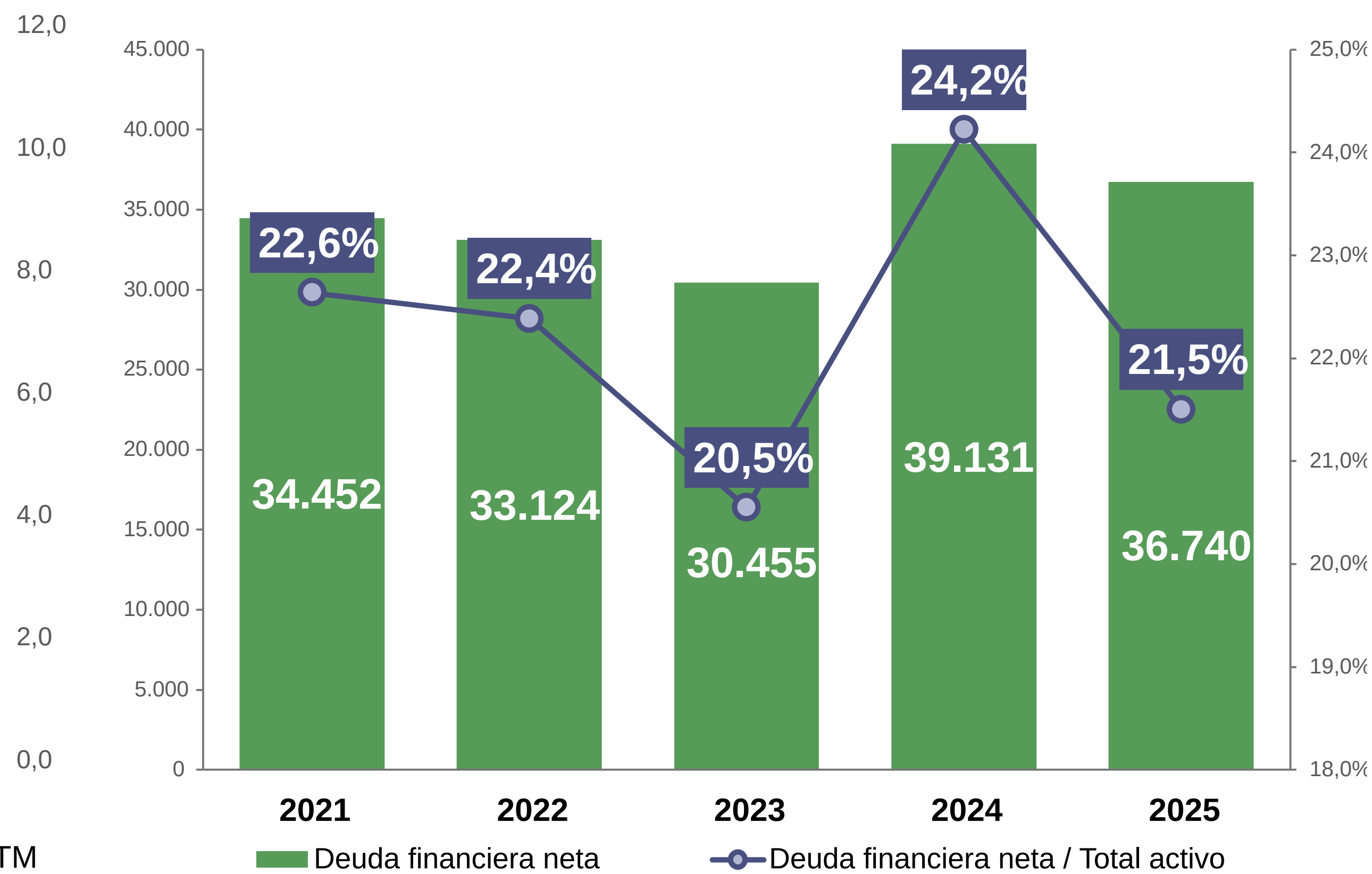
Evolución DFN y DFN/EBITDA Ajustado 2021-2025

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución DFN y DFN/Activo 2021-2025

Cifras expresadas en miles de euros



6. Resultados consolidados en 2024

6.3 Generación del cash flow



El ejercicio 2025 ha estado marcado por una sólida mejora en la generación operativa de caja, apoyada en el crecimiento del resultado consolidado antes de impuestos, que alcanza 6.2 millones de euros, un 61% superior al ejercicio anterior. ■■■

Esta mejora del resultado, junto con una optimización de tesorería mucho más eficiente, ha permitido revertir completamente la tensión de caja registrada en 2024. En concreto, los cambios en el capital corriente aportan 1.547 mil euros positivos, frente al consumo de 8.397 mil euros del ejercicio anterior, cuando el crecimiento de existencias inmobiliarias y el impulso promotor absorbieron una parte relevante de los recursos generados.

Como consecuencia, los flujos de efectivo por actividades de explotación ascienden a 4.741 mil euros positivos, frente a los 4.217 mil euros negativos del ejercicio anterior, evidenciando la capacidad del Grupo para transformar el crecimiento del resultado en generación real de caja.

En el ámbito inversor, el Grupo ha mantenido su apuesta por el desarrollo de negocio, si bien con una menor intensidad respecto a 2024. Los pagos por inversiones se sitúan en 2.341 mil euros, frente a los 4.362 mil euros del ejercicio anterior, destinados principalmente a entidades del grupo y activos materiales. El flujo neto de actividades de inversión asciende a 2.265 mil euros negativos, prácticamente la mitad del ejercicio precedente.

Por su parte, las actividades de financiación reflejan un flujo negativo de 1.363 mil euros, frente a los 8.116 mil euros positivos de 2024. Esta variación responde a una menor emisión de deuda y a un mayor esfuerzo de amortización con entidades financieras, lo que supone una clara normalización del nivel de apalancamiento tras el mayor recurso a financiación bancaria del ejercicio anterior.

En consecuencia, el ejercicio 2025 finaliza con un incremento neto del efectivo de 1.011 mil euros, situando la posición de caja en 4.562 mil euros, lo que representa un aumento del 28% respecto al cierre de 2024.

En resumen, 2025 muestra un cambio estructural en la dinámica de generación de caja del Grupo: crecimiento del resultado, mejora significativa del circulante, menor intensidad inversora y reducción neta de financiación, consolidando una posición financiera más sólida y equilibrada.

► SEDE LIBERTAS 7
Valencia

6. Resultados consolidados en 2024

6.3 Generación del cash flow

Flujos de efectivo de las actividades de explotación	Cifras expresadas en miles de euros		
	Ener-Dic 2025	Ener-Dic 2024	% Var.
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	6.223	3.861	67,91
Ajustes del resultado consolidado	(2.457)	(149)	n.s.
Amortización del Inmovilizado	310	314	(1,27)
Otros ajustes al resultado	(2.659)	(844)	n.s.
Participación en asociadas	(278)	(215)	29,77
Gastos por intereses	1.496	1779	(15,91)
Diferencias de cambio	102	(111)	c.s.
Ingresos por intereses	(12)	(53)	(77,36)
Resultado de venta de activos no corrientes	0	(2)	--
Variaciones valor razonable inversiones inmobiliarias	(1.415)	(1.017)	39,13
Cambios en el capital corriente	1.547	(8.397)	c.s.
Incremento/disminución de Existencias	(943)	(6.435)	(85,35)
Incremento/disminución de otros activos y pasivos corrientes	0	(1.438)	--
Incremento/disminución en deudores y otras cuentas a cobrar	555	(1.971)	c.s.
Incremento/disminución en acreedores y otras cuentas a pagar	2.076	3232	(35,77)
Otros activos y pasivos no corrientes	(141)	(1.785)	(92,10)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explot. Consolidados	(572)	468	c.s.
Pagos por intereses y dividendos	(1.922)	(2.603)	(26,16)
Cobros por intereses y dividendos	1.521	2688	(43,42)
Cobros (pagos) por impuesto de sociedades	(171)	383	c.s.
Total Flujos de efectivo de las actividades de explotación	4.741	(4.217)	c.s.

Flujos de efectivo de las actividades de inversión	Cifras expresadas en miles de euros		
	Ener-Dic 2025	Ener-Dic 2024	% Var.
Pagos por inversiones	(2.341)	(4.362)	(46,33)
Entidades de grupo, negocios conjuntos y asociadas	(1.797)	(2.500)	(28,1)
Activos materiales	(445)	(217)	105,07
Inversiones inmobiliarias	(86)	(1.602)	(94,63)
Activos intangibles	(13)	(3)	n.s.
Otros activos financieros	0	(40)	--
Cobros por desinversiones	76	0	--
Inversiones inmobiliarias	0	0	--
Otros activos financieros	76	0	--
Total Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(2.265)	(4.362)	(48,07)

Flujos de efectivo de las actividades de financiación	Cifras expresadas en miles de euros		
	Ener-Dic 2025	Ener-Dic 2024	% Var.
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	260	(168)	c.s.
Acciones propias (Compra/Inversión neta)	260	(168)	c.s.
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(1.623)	8.284	c.s.
Emisión de deuda con otras entidades de crédito	12.557	18024	(30,33)
Emisión de otras deudas	193	939	(79,45)
Devolución y amortización de deuda con entidades de crédito	(13.883)	(10.463)	32,69
Devolución y amortización de otras deudas	(490)	(216)	126,85
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	0	0	--
Total Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(1.363)	8.116	c.s.
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	(102)	111	c.s.
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	1.011	(352)	c.s.
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	3.551	3903	(9,02)
Efectivo o equivalentes al final del periodo	4.562	3.551	28,47

7 | Sostenibilidad y gestión ESG

► SEDE FUNDACIÓN LIBERTAS 7
Valencia

7. Sostenibilidad y gestión ESG

Libertas 7 mantiene un compromiso continuado y de largo plazo con la responsabilidad social y la sostenibilidad, integrando estos principios de forma transversal en su modelo de gestión y en la toma de decisiones del Grupo. ■■■

Principios generales

La compañía mantiene una comunicación permanente y estructurada con sus principales grupos de interés: trabajadores y colaboradores, clientes, proveedores, accionistas e inversores, así como la comunidad local y sociedad valenciana. Libertas 7 realiza encuestas de materialidad a sus grupos de interés con el objetivo de identificar las cuestiones más relevantes y orientar las prioridades estratégicas en materia ESG.

En coherencia con este enfoque, la compañía ha publicado de forma continuada desde 2007 un informe específico sobre los avances en estas materias. El [Informe de Responsabilidad Social y Sostenibilidad 2025](#), recoge de manera detallada las políticas, actuaciones y resultados en este ámbito y se encuentra disponible para su consulta.

En 2025 el consejo de administración concretó diez objetivos alineados con los ODS seleccionados por la compañía y con horizonte temporal 2030. El presente apartado expone el grado de avance y cumplimiento de dichos objetivos al cierre del ejercicio.

7.1 Gestión mediambiental

Consumo eléctrico

Objetivo 2030: Reducir el 30% del consumo eléctrico (Alcance 2) de los establecimientos turísticos en términos de intensidad (pax/kWh) tomando como base 2021. Este área concentra un 92% del consumo eléctrico total del Grupo, por lo que constituye un eje prioritario en la contribución de Libertas 7 a la lucha contra el cambio climático.

Consumo eléctrico	2021	2022	2023	2024	2025	% Variación
Pax/kWh	10	9	7	7	7	n.s.

Huella de carbono

Objetivo : Avanzar en el cálculo de la huella de carbono de Alcance 3, dado que el consumo de gas del Grupo (Alcance 1) es poco significativo y que el Alcance 2 está directamente vinculado al consumo eléctrico, cuya reducción se aborda en el objetivo anterior.

A la fecha de cierre del ejercicio no se ha completado aún el cálculo de la huella de carbono de Alcance 3, por lo que no se ha fijado, por el momento, un objetivo cuantitativo de reducción asociado. La finalidad de este objetivo es conocer en mayor profundidad el impacto ambiental indirecto del Grupo y sentar las bases para su futura reducción.

Clasificación energética de las promociones inmobiliarias

Objetivo 2030: Que el 100% de las promociones inmobiliarias, en el momento de su entrega, cuenten con una clasificación energética A o B, otorgada por el IVACE (Instituto Valenciano de Competitividad e Innovación). A través de este objetivo, Libertas 7 contribuye a reducir las emisiones asociadas al uso de las viviendas por parte de sus clientes y al avance en la lucha contra el cambio climático. Cabe destacar que la clasificación energética provisional de los cuatro edificios que actualmente se encuentran en fase de construcción es A.

Consumo eléctrico	2021	2022	2023	2024	2025
% Clasificación A o B	Sin entregas	50%	0%	Sin entregas	100%

7. Sostenibilidad y gestión ESG

7.2 Gestión social

Tipo de contratación

Objetivo 2030: Alcanzar entre el 90% y el 100% de contratación indefinida en el Grupo, con el fin de favorecer la estabilidad laboral, el compromiso de los equipos y la reducción del absentismo.

Contratación	2021	2022	2023	2024	2025
% indefinidos	94%	100%	100%	98%	96%

Proveedores de proximidad

Objetivo 2030: Alcanzar que el 90% de los proveedores, medido por volumen de facturación, tengan su domicilio social en la Comunidad Valenciana, contribuyendo así al desarrollo económico local y al consumo de proximidad.

	2021	2022	2023	2024	2025
% Proximidad	Sin datos	83%	75%	85%	92%

Conducta de los proveedores

Objetivo 2030: Que al menos el 80% de los proveedores, medido en función de la facturación a cierre de ejercicio, hayan firmado el Código de Conducta de Terceros de Libertas 7 o dispongan de un código ético propio. La compañía inició la recopilación de esta información en 2022, con el objetivo de promover comportamientos éticos y responsables en su cadena de suministro.

Formación plantilla

Objetivo 2030: Proporcionar a la plantilla una formación media anual superior a 25 horas por empleado, o en todo caso por encima de la media nacional, como palanca clave de desarrollo profesional y mejora continua.

Horas de formación	2021	2022	2023	2024	2025
Horas/trabajadores	37	31	27	28	21

Voluntariado social

Objetivo: Realizar al menos una acción de voluntariado social al año. En 2023 y 2025 colaboramos con Casa Caridad incrementando el número de horas dedicadas (66%) y en 2024 y 2025 participamos en diversas iniciativas en apoyo a los damnificados de la DANA (desconociendo el número total de horas empleadas).

	2021	2022	2023	2024	2025
Horas/trabajadores	0	0	1	1	1





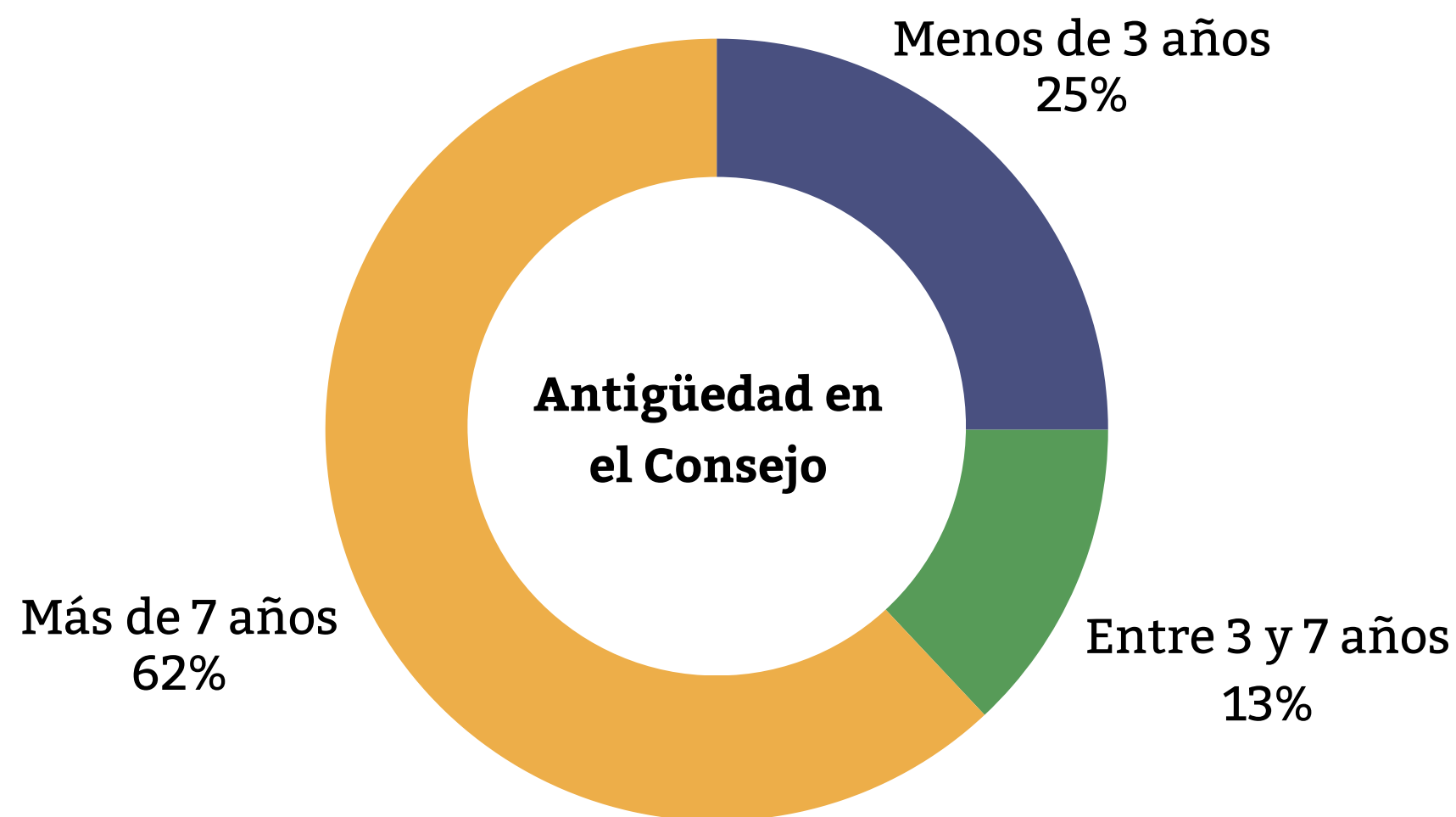
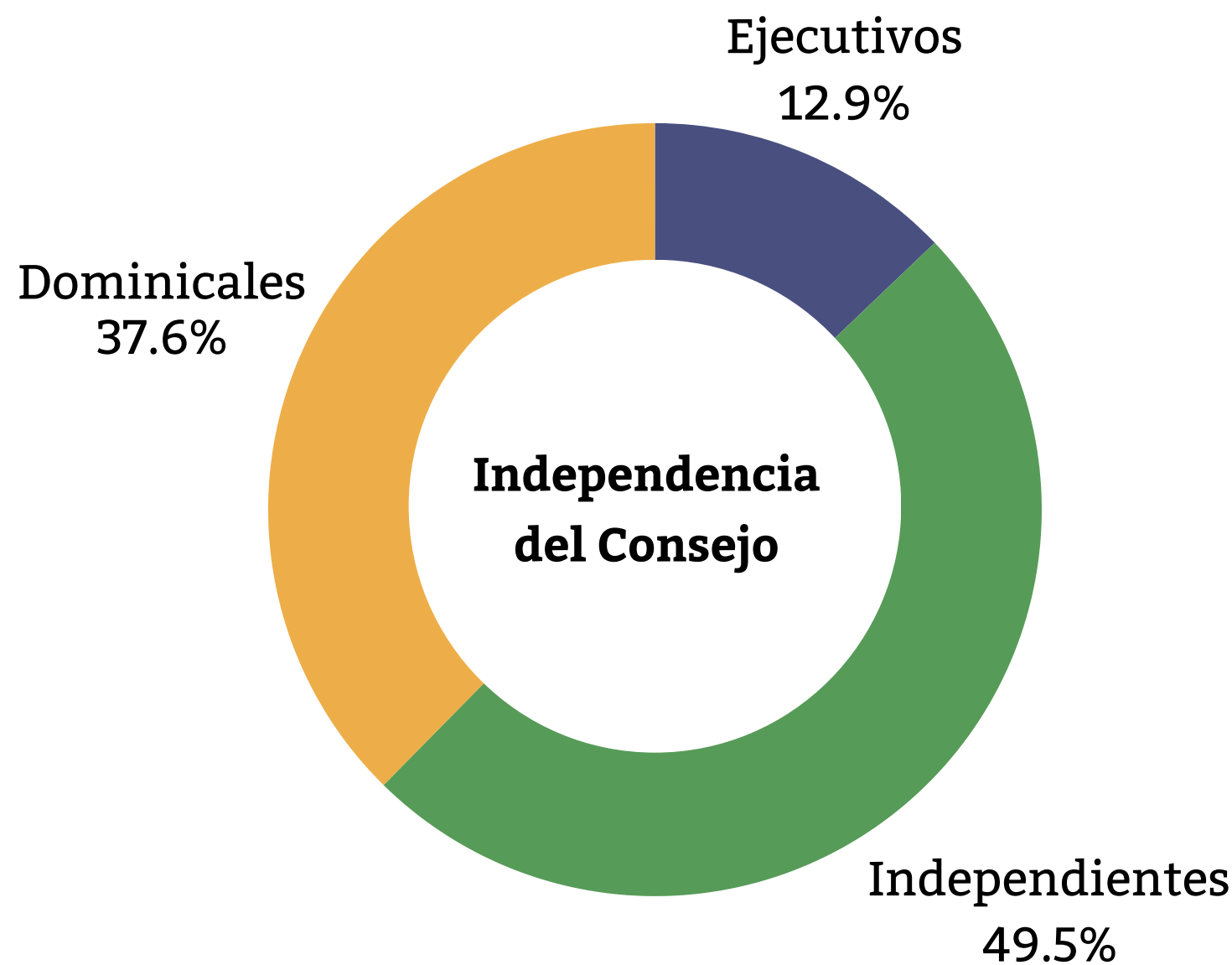
7. Sostenibilidad y gestión ESG

7.3 Gobierno corporativo

Objetivo: Mantener diversidad equilibrada en el Consejo de Administración como elemento clave de buen gobierno.

Todos los aspectos relativos al gobierno de la Sociedad, incluidos la estructura, el funcionamiento de los órganos de administración y la política de retribuciones, se recogen de forma detallada en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en el Informe Anual de Retribuciones de los Consejeros, disponibles para su consulta en el siguiente enlace.

[Ver IAGC](#) ↗



7. Sostenibilidad y gestión ESG

7.4 Valor económico directo generado y distribuido

Durante el ejercicio 2025, Libertas 7 generó un valor económico directo de 21,3 millones de euros, correspondiente a la cifra de negocios del ejercicio. El valor económico distribuido, que incluye los costes operativos, los salarios y beneficios de los trabajadores, los pagos a proveedores de capital, los pagos a las Administraciones Públicas y las inversiones realizadas en la comunidad, ascendió a 20,4 millones de euros.

Como resultado, el valor económico retenido —definido como la diferencia entre el valor económico directo generado y el valor económico distribuido— se situó en – 1,1 miles de euros, lo que refleja que la compañía distribuyó durante el ejercicio un importe superior al valor económico generado.

En relación con el empleo indirecto, Libertas 7 estimó su impacto a partir de ratios sectoriales de referencia. En el ámbito inmobiliario, se aplicó la ratio de 2,4 empleos indirectos por cada vivienda en construcción según la ASPRIMA, lo que, considerando las 239 unidades en construcción, supone la generación de 574 empleos indirectos. En el ámbito turístico, y de acuerdo con el INE y las Cámaras de Comercio, que estima que por cada 100 empleos directos en el sector se generan 105 empleos indirectos, Sea You Hotels habría generado 29 empleos indirectos asociados. En conjunto, la actividad del Grupo Libertas 7 indujo en 2025 un total de 603 empleos indirectos, contribuyendo de forma significativa al tejido económico y social de los entornos en los que opera.





8 | Cumplimiento del Plan Estratégico



► I FORO DE INVERSORES
Valencia

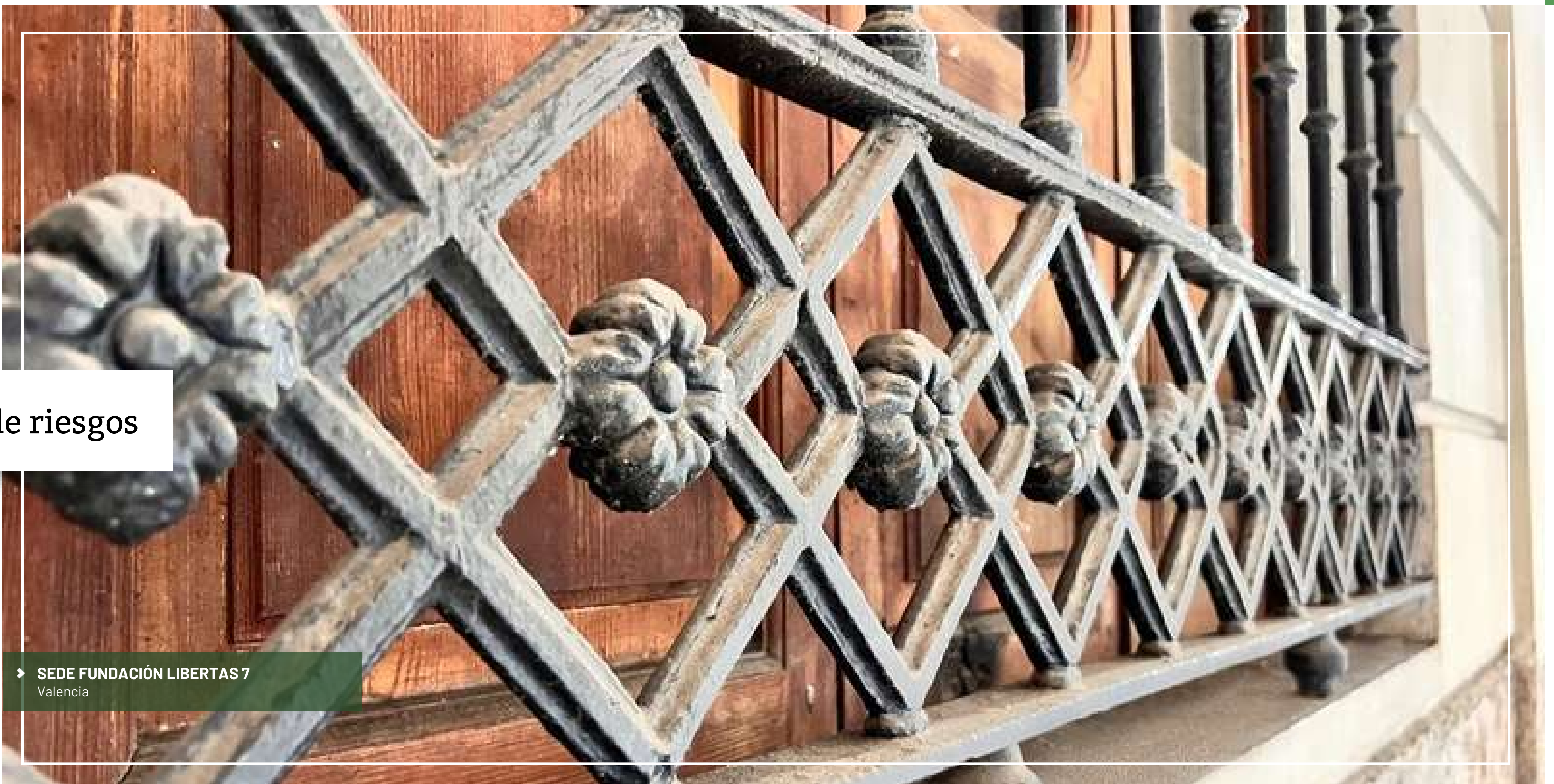
10. Cumplimiento del Plan Estratégico

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, tal y como se refleja a continuación. El cumplimiento anticipado y, en algunos casos, la superación significativa de los objetivos previstos, pone de manifiesto las capacidades de Libertas 7 para la ejecución de su estrategia y generar crecimiento rentable al mismo tiempo que mantiene una estructura financiera sólida y equilibrada. Este desempeño refuerza la confianza del Consejo de Administración en la consecución de los objetivos establecidos para el horizonte 2028.

	OBJETIVO 2025	REAL 2025	Cumplimiento*	2028E
Ingresos	20-23 M€	21,3 M€	99%	40-46 M€
EBITDA Ajustado	5,5-7,5 M€	8,3 M€	128%	11-13 M€
DFN / Activo	<30%	22%	139%	<25%

*% de cumplimiento tomando en cuenta la media de la horquilla objetivo

9 | Gestión de riesgos



► SEDE FUNDACIÓN LIBERTAS 7
Valencia

8. Gestión de riesgos

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

A.Riesgos operativos y estratégicos.

Área Inmobiliaria

Riesgo de retraso o paralización de las ventas en promociones en curso: se centra en la elección, negociación y adquisición de los solares para futuras promociones, así como en la fijación de precios y venta de las promociones en curso. El stock pendiente de venta a 31 de diciembre de 2025 es de 49,30 millones de euros; una variación de precios del 20% tendría un impacto de 9,86 millones de euros en la cuenta de resultados. En la coyuntura actual con una sobredemanda de vivienda no se estima variaciones de precio a la baja. Los trabajos de reconstrucción de la DANA y la llegada de proyectos VP, limitan los recursos de mano de obra y maquinaria pesada de las constructoras. Esto provoca una tendencia al alza en precios de construcción y la posibilidad de retrasos en obras.

Riesgo ocupación locales y / o de impago de rentas en arrendamientos: riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados o de impago de rentas. A 31 de diciembre de 2025, la cifra de negocios de la actividad de arrendamientos representa un 2,64% del Grupo, siendo la ocupación actual de los activos en alquiler del 100%.

Área Turística

Riesgo de no ocupación establecimientos turísticos: no generar la ocupación suficiente para rentabilizar los inmuebles, y la exposición a un sector sensible al cíclico. La ocupación media de los establecimientos turísticos a 31 de diciembre de 2025 fue de un 59,2% con unos ingresos acumulados de 3,4 millones euros y alcanzando unos beneficios después de impuestos de 1,4 millones euros.

Riesgo de valoración de activos inmobiliarios y turísticos: son tasados anualmente por expertos independientes. El riesgo consiste en un decremento del valor razonable que afectaría a la cuenta de resultados. El valor de dichos activos a cierre de 2025 fue de 43 millones de euros. Existen préstamos hipotecarios garantizados por estos inmuebles por 5,2 millones de euros.

Área de Inversiones

Riesgo de gestión de cartera: se concentra en la selección y valoración de empresas, así como en la fijación de la inversión objetivo y los momentos de compra y venta de las distintas partidas. Dado que las inversiones se realizan con un horizonte de medio o largo plazo, las fluctuaciones diarias de los mercados bursátiles no afectan esencialmente a la cartera. Una variación de un 15% en las cotizaciones de los mercados bursátiles, tendría un efecto máximo en el patrimonio neto del Grupo de 6,6 millones de euros.

Riesgo de cartera de Capital Privado: por pérdida de valor de las inversiones realizadas y el de la no consecución de los objetivos de salida de dichas participaciones tanto en importe como en el tiempo. En 2025 se obtienen beneficios y retornos de dicha cartera que devendrán recurrentes en los próximos ejercicios.

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

Riesgo de definición de plan estratégico y de presupuesto: consiste en errar en la definición del plan ligada al ciclo económico, además de no alcanzar los volúmenes de ingresos e inversiones suficientes previstos en los presupuestos anuales y en el Plan Estratégico. La consecuencia directa sería una menor generación de liquidez y de resultados. El Consejo de Administración ha aprobado un nuevo Plan para los ejercicios 2025 a 2028.

Riesgo de impacto en cuentas por registro contable de créditos fiscales: no generación de beneficios suficientes en el largo plazo que permita recuperar el crédito fiscal contabilizado, ocasionando deterioros en el patrimonio neto. A 31 de diciembre de 2025 el importe del crédito fiscal neto es de 16,8 millones de euros. En base a las proyecciones del Plan Estratégico, el ritmo de absorción de los créditos fiscales se considera razonable.

Riesgos medioambientales: riesgos asociados al cambio climático generados por la exposición a este de la actividad del Grupo, tales como incremento de temperatura; stress hídrico, etc.

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.



8. Gestión de riesgos

B. Riesgos financieros.

Riesgo de tipo de interés: impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de un alza de los tipos de interés. La práctica totalidad del endeudamiento del Grupo está contratado a tipo de interés variable, referenciados al Euribor o al ESTR. El efecto máximo de una variación en un 1% de dichos tipos incrementaría el gasto financiero en 0,4 millones, aproximadamente. Las previsiones de AFI para los ejercicios 25 y 26, consideran que variaciones superiores a un 1% no son razonablemente posibles.

Riesgo de tipo de cambio: impacto que una variación significativa de los tipos de cambio tendría en el resultado del Grupo. Una variación de un punto en los tipos de cambio aplicables supondría un impacto de 0,1 millones de euros en la cuenta de resultados.

Riesgo de crédito: riesgo de no poder hacer líquidos los créditos. En cuanto a las deudas de los compradores de viviendas, el riesgo no es significativo al estar garantizado el cobro por el inmueble a transmitir. En las áreas de Turismo y Arrendamientos, el importe de impagados o morosos es prácticamente nulo. En el Área de Inversiones, un 70% de la cartera se haya invertido en valores de compañías que cotizan diariamente pudiendo liquidarse fácilmente. Finalmente, el riesgo de crédito de fondos líquidos es limitado ya que las contrapartes son entidades bancarias con altas calificaciones de las agencias de rating.

Riesgo de liquidez y de flujos de efectivo: eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y a los compromisos derivados de nuevas inversiones. El Grupo presenta una estructura financiera sólida, con una ordenada previsión temporal de cumplimiento de sus compromisos financieros, estimando que dispone de activos corrientes suficientes para hacer frente a las obligaciones del pago a corto plazo con holgura.



C. Riesgos jurídicos, regulatorios y de Cumplimiento Normativo.

Riesgos reputacionales: posibilidad de incurrir en sanciones legales o administrativas, pérdidas financieras relevantes o pérdidas reputacionales por incumplimiento de regulaciones, leyes, normativa interna y códigos de conducta aplicables a la actividad del Grupo. La compañía cuenta con sistemas de prevención en materia de blanqueo de capitales y Riesgos Penales dentro del Modelo de Cumplimiento Normativo actualizado permanentemente por la Responsable.

La revisión del Mapa de Riesgos de 2025 incluyó criterios de sostenibilidad considerándolos como factores mitigadores. El cumplimiento estricto conduce a generar fortaleza institucional, buena reputación y ausencia de sanciones. Una información más detallada en cuanto al control interno y seguimiento de SCIFF se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Los planes de respuesta y supervisión de cada riesgo aparecen especificados en el apartado correspondiente del IAGC. El modelo de control cuenta con un sistema en tres niveles siendo fundamental el flujo de información actualizada, de carácter mensual, bajo la supervisión del Comité de Dirección y del Consejo de Administración, así como la existencia de Comités de Inversiones, Inmobiliario y de Turismo.

Finalmente, ha de concluirse este apartado señalando que, para mitigar los posibles efectos contrarios de los riesgos descritos, Libertas 7 cuenta con una Auditora Interna y Responsable de Cumplimiento Normativo, apoyada por el resto de departamentos de la organización y bajo la dependencia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento Normativo, encargada de revisarlos, evaluarlos y proponer las medidas correctoras necesarias de dichos riesgos, y de establecer y mantener al día un sistema de control interno capaz de generar fiabilidad sobre la información financiera que el Grupo suministra al mercado.

A group of Roman legionaries in battle formation, wearing helmets and carrying shields with red and yellow patterns. They are holding spears and swords. The background is a sandy, outdoor setting.

10 | Evolución previsible

11 | Hechos relevantes del periodo

► MUSEO L'IBER
Valencia

10. Evolución previsible

La consolidación de los resultados de actividades e inversiones desarrolladas a lo largo de los ejercicios precedentes va a marcar un nuevo ciclo de crecimiento y rentabilidad para Libertas 7 a partir de 2026.

En el Área de Promoción, durante el ejercicio 2026 está prevista la escrituración de las promociones Gaïa e Idalia Nature, hitos que permitirán materializar resultados relevantes para el ejercicio. De cara a los años siguientes, el Grupo dispone ya de proyectos en distintas fases de construcción y diseño, lo que garantiza un calendario de entregas anuales hasta 2028 y, en consecuencia, una mayor recurrencia del negocio y una contribución creciente a los resultados. Paralelamente, la adquisición selectiva de nuevos suelos continuará en los próximos ejercicios, con el objetivo de seguir creciendo en promociones de tipologías similares a las actuales y manteniendo el foco geográfico en la Comunidad Valenciana.

De cara a 2026, las perspectivas del negocio turístico en Valencia son moderadamente positivas, en línea con el escenario de normalización descrito por Exceltur. El informe apunta a un crecimiento más contenido de la actividad, apoyado en la fortaleza de la demanda internacional y en la mejora del gasto medio, aunque condicionado por un entorno macroeconómico y geopolítico más exigente.

En este contexto, Valencia afronta 2026 con la oportunidad de consolidar su posicionamiento como destino urbano y cultural, reforzando la eficiencia operativa, la gestión de precios y las estrategias de desestacionalización para sostener un crecimiento rentable y sostenible, objetivos plenamente alineados con la estrategia de Sea You Hotels. Adicionalmente, el Grupo prevé incorporar al menos un nuevo establecimiento a su perímetro de actividad, dado que en la actualidad se están analizando diversas operaciones que podrían materializarse a lo largo del ejercicio 2026.

El actual contexto de estabilidad macroeconómica, progresiva mitigación de los riesgos geopolíticos y positiva evolución de los beneficios empresariales, debería proporcionar cierto soporte a los mercados de renta variable, incluso si éstos ya no cuentan con el catalizador de fuertes bajadas de tipos de interés. Sin embargo, las valoraciones alcanzadas por algunas compañías, especialmente en los sectores antes mencionados tras las fuertes alzas recientes (financiero y tecnológico), pueden generar un efecto de arrastre en los mercados de renta variable si las elevadas expectativas generadas no se acaban materializando.

► SEA YOU APARTAMENTOS
Alboraia

11. Hechos relevantes del periodo

28/02/2025
Publicación de:

- Informe integrado 2024.
- Informe Responsabilidad Social y Sostenibilidad 2024.



14/02/2025

- Certificado final obra Edificio Paseo al Mar.

05/04/2025
Informe resultados enero-marzo 2025.

14/04/2025

- Carta del Director Área de Inversiones.
- Inicio escrituraciones Paseo al Mar.



22/04/2025
Inicio de comercialización del Residencial Horta.

15/07/2025
Presentación Tenvale (Madrid).



24/07/2025
Información financiera semestral 1er semestre 2025.



04/08/2025
Certificado fin de obra Residencial Zaïda.

28/08/2025
Entrevista a la Consejera Delegada en Radio intereconomía.



16/10/2025
Celebración I Foro de Inversores Libertas 7



30/10/2025

- Informe resultados enero-septiembre 2025.
- Dividendo a cuenta del ejercicio 2025.
- Inicio de comercialización Residencial Revire.

31/10/2025
Inicio obras Residencial Pomelos.

06/03/2025
Webcast presentación de resultados 2024.



14/03/2025
Fin obras rehabilitación Port Saplaya.

25/05/2025
Participación en el Foro Medcap en la Bolsa de Madrid.

30/05/2025
Celebración Junta General Ordinaria de accionistas.



03/06/2025
Nombramiento de José Luís Sainz Díaz como consejero independiente.

16/06/2025

- Presentación en la conferencia anual de inversiones Tenvale.
- Inicio obras Terrazas del Puig.

23/06/2025
Inscripción en el Registro de Entidades Valencianas Socialmente Resposables.

26/06/2025
Participación en Conferencia anual inversores Tenvale en Madrid.

30/06/2025
Desembolso final de la toma de participación en Buenavista Equity Partners.

23/09/2025
Pago del dividendo complementario.

23/09/2025
Participación en la Conferencia de inversores Tenvale & Coffee.



25/09/2025
Nombramiento de Ferrán González Feliubadaló como Consejero Independiente.

11/11/2025
Inicio escrituración del Residencial Zaïda



12 | Actividad de I+D



► RESIDENCIAL REVIURE
Torrent

12. Actividad de I+D

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.

Innovación, digitalización y mejora continua de los procesos

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 de 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.

Innovación, digitalización y nuevos procesos en el área turística

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.

Transformación digital en el área inmobiliaria

En el Área Inmobiliaria, el Plan Estratégico contempla una evolución hacia un ecosistema digital integrado, con especial foco en la centralización de la información, la mejora de la experiencia del cliente y el soporte a la toma de decisiones. En este contexto, se ha avanzado en la actualización del ERP inmobiliario a un sistema Cloud y en el desarrollo de mejoras en el nuevo CRM comercial, orientado a unificar la gestión de clientes, ventas y postventa, y a mejorar la trazabilidad de todo el ciclo comercial.

De forma complementaria, se han reforzado las capacidades analíticas mediante el desarrollo de cuadros de mando y herramientas de Business Intelligence, que permiten un seguimiento más preciso de la actividad comercial, la eficacia de las campañas digitales y los indicadores clave de gestión. Estas iniciativas contribuyen a un uso más eficiente de los recursos, a una mejor planificación y a una mayor transparencia en la información disponible para los órganos de gobierno y los grupos de interés.



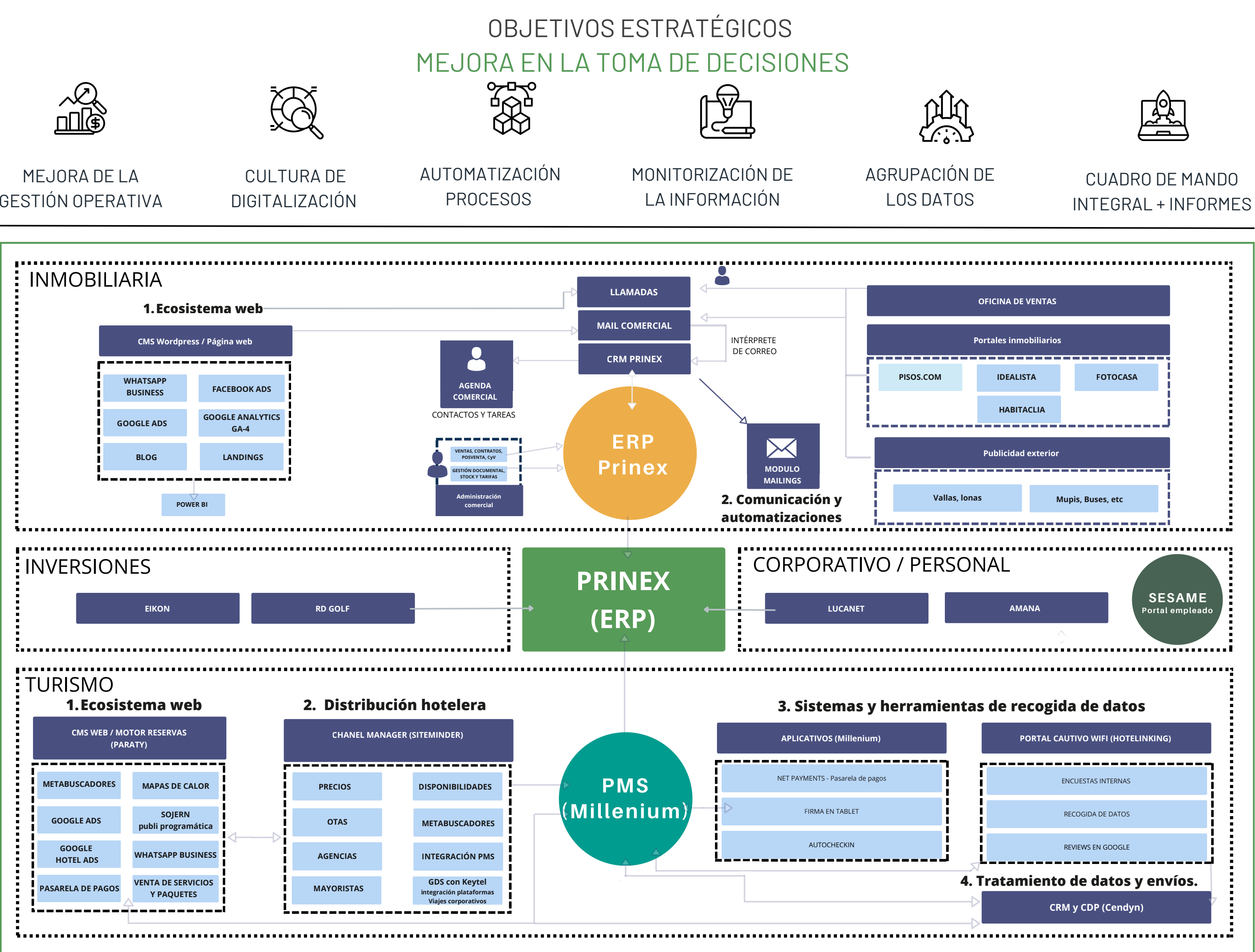
12. Actividad de I+D

El Plan de Transformación Digital 2025–2027 constituye una palanca clave para el desarrollo sostenible de Libertas 7. ■■■

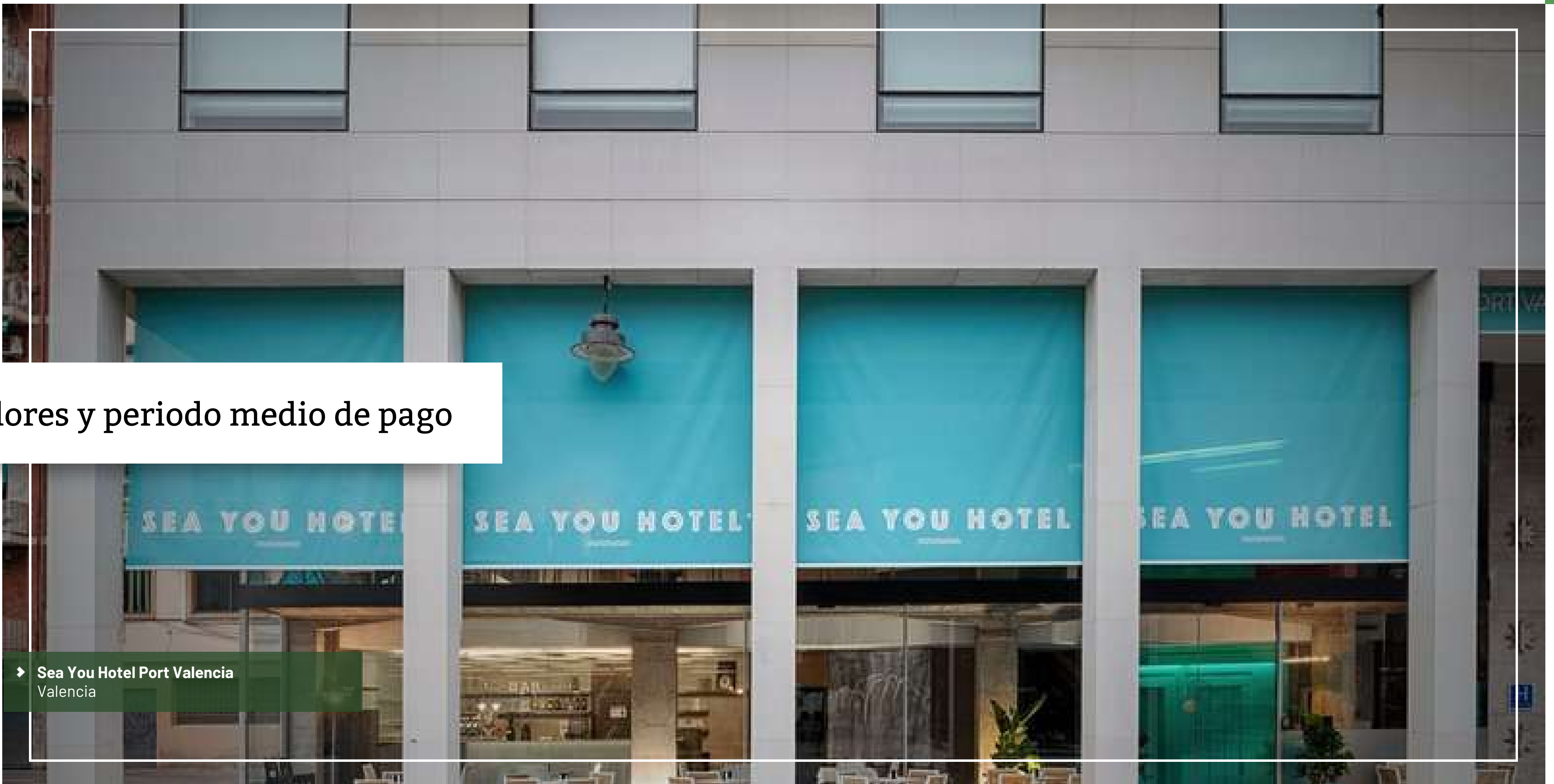
Mirando al futuro – Nuestra Hoja de ruta:

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.



13 | Proveedores y periodo medio de pago



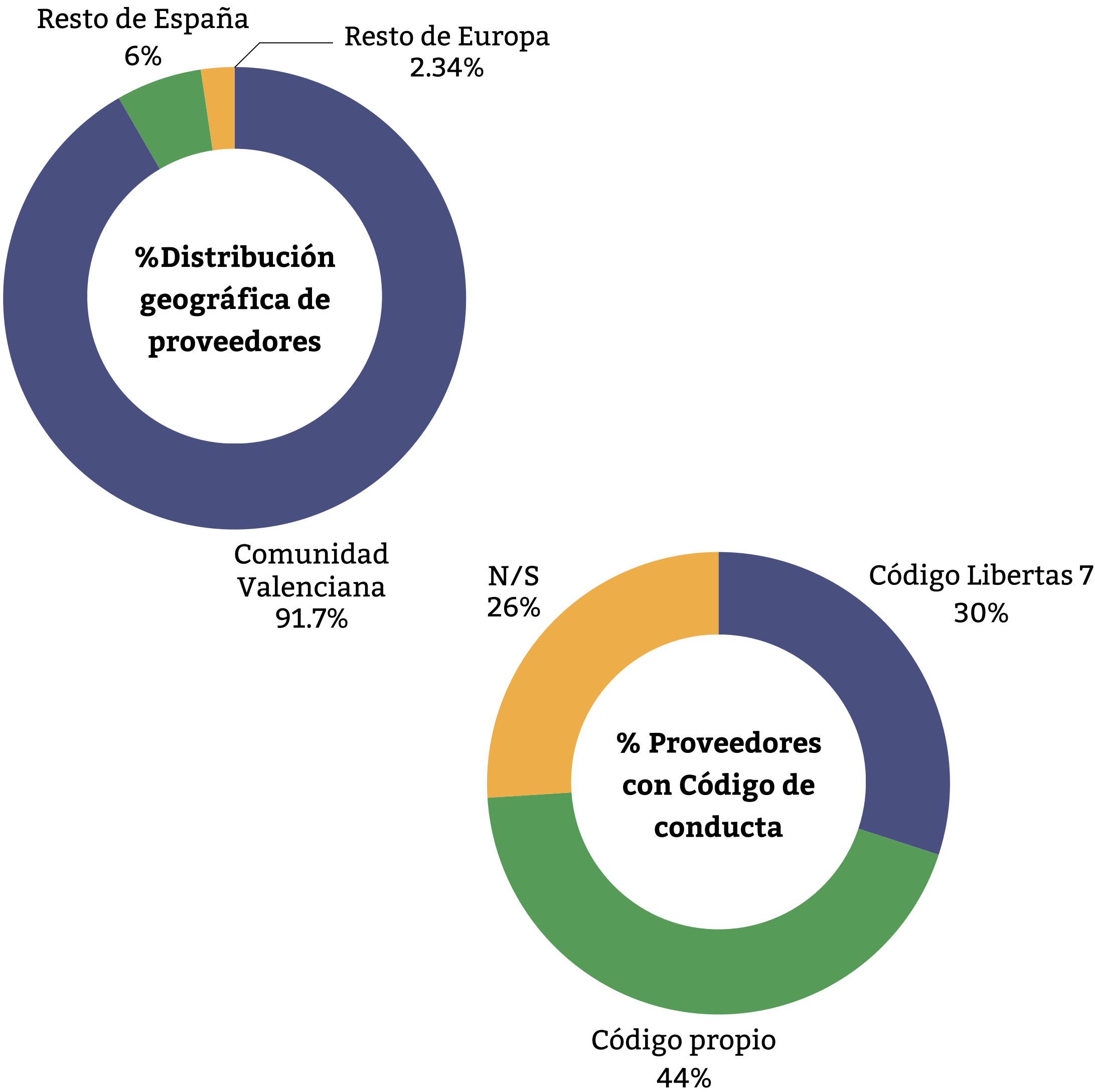
► Sea You Hotel Port Valencia
Valencia

13. Proveedores y periodo medio de pago

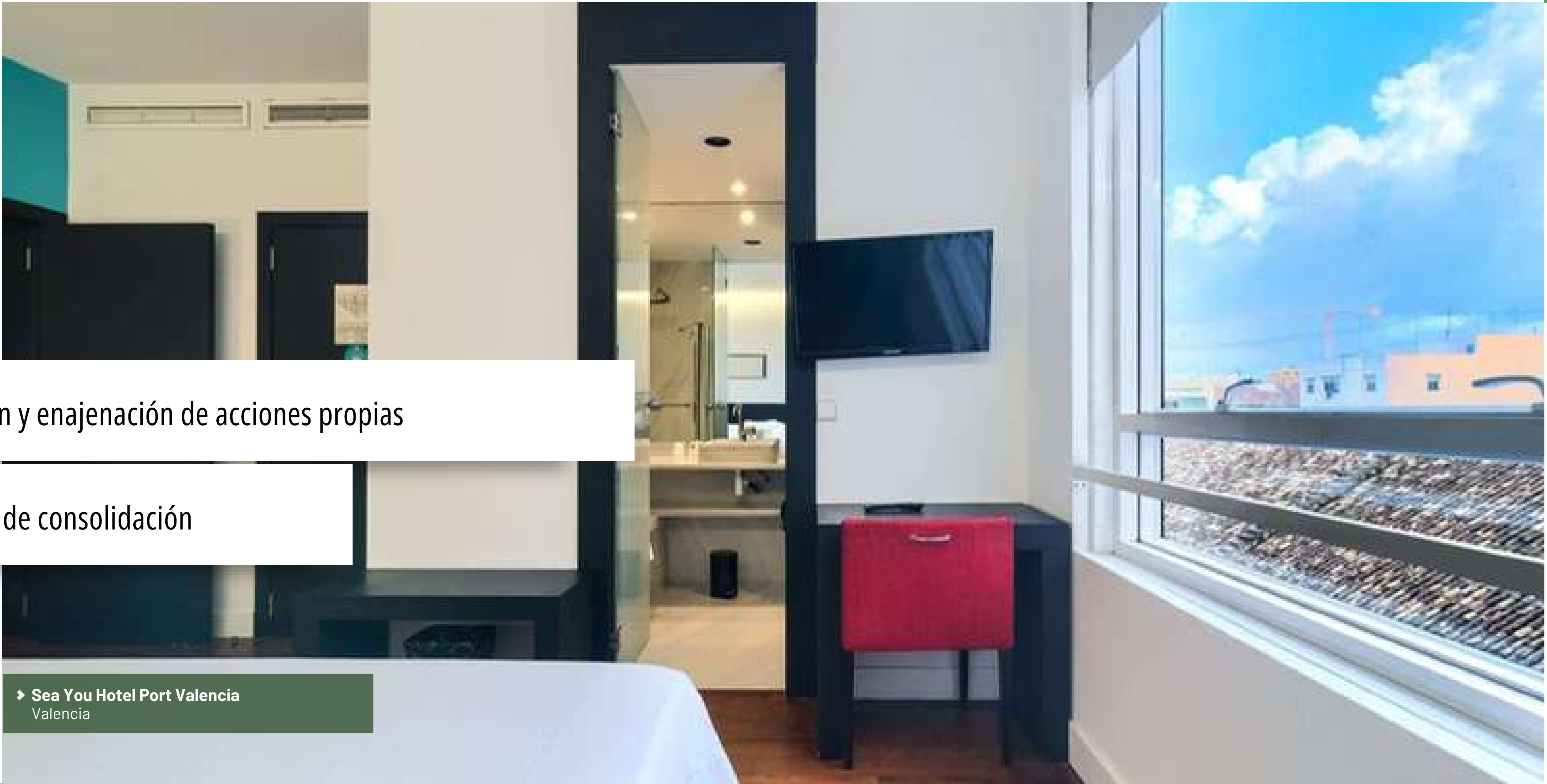
El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades del Grupo en el ejercicio 2025 ha sido de 37 días.

Cifras en días	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	37	40
Ratio de operaciones pagadas	33	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	115	108

Cifras en euros	Cifras en miles de euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	20.504	17.348
Total pagos pendientes	12.228	1.593



1. El porcentaje se calcula ponderando la facturación.



14 | Adquisición y enajenación de acciones propias

15 | Perímetro de consolidación

► **Sea You Hotel Port Valencia**
Valencia

14. Adquisición y enajenación de acciones propias

En cuanto a la posición de autocartera el Grupo posee 650.762, acciones propias, un 13% menos que al cierre de 2024, y 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. El saldo inicial y final de acciones y efectivo en manos de los proveedores de liquidez es el siguiente:

	Acciones	Efectivo
Saldo inicial	134.822	61 mil euros
Saldo final	50.242	149 mil euros

	Nº Acciones	%	Importe (miles de euros)
Saldo a 31/12/2024	751.506	3,4%	4.130
Altas	144.976	0,7%	452
Bajas	(245.720)	-1,1%	(712)
Saldo a 31/12/2025	650.762	3,0%	3.869

15. Perímetro de consolidación

Perímetro de Consolidación	Domicilio	Actividad	% participación
Libertas Novo, S.L.	Valencia	Actividad inmobiliaria	100,0%
SMPD 2024, S.L.	Valencia	Actividad inmobiliaria	51,0%
Liberty Park, S.A.U.	Valencia	Tenencia de valores	100,0%
Amaltheia Gestión, S.A.	Valencia	Tenencia de valores	100,0%
Amaltheia Nature, S.L.	Valencia	Tenencia de valores	100,0%
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	Valencia	Actividad inmobiliaria	100,0%
Luxury Liberty, S.A.U.	Valencia	Tenencia de valores	100,0%
Selección Lux, S.A.	Valencia	Sin actividad	100,0%
Liberty Lux, S.A.	Valencia	Gestión hotelera	100,0%
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	Valencia	Actividad inmobiliaria	100,0%
Al Mukhabir, S.A.	Valencia	Tenencia de valores	99,9%
Dibu, S.A.	Valencia	Tenencia de valores y explotación de bienes inmuebles urbanos	3,3%
Via Nature Juices and Beverages, S.L.	Murcia	Comercialización de zumos refrigerados	7,5%
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	Valencia	Tenencia de valores y explotación de fincas rústicas	3,9%
Moira Capital Desarrollo, FCRE, S.A.	Madrid	Gestión de inversión en Biorizon Biotech	10,0%
Buenavista Equity Partners, S.L.	Madrid	Gestión capital privado	3,06%

16 | Libertas 7 en Bolsa



► Sede Fundación Libertas 7
Valencia

16. Libertas 7 en Bolsa

La acción consolidó durante el ejercicio 2025 una dinámica bursátil muy positiva iniciada en 2023. En efecto, el periodo 2023–2025, Libertas 7 ha incrementado su capitalización bursátil en más de un 190%, ha multiplicado de forma muy significativa la liquidez del valor y ha mantenido una revalorización sostenida reflejo, tanto de la mejora de los resultados y del posicionamiento estratégico del Grupo, como del impacto positivo de una nueva política de relaciones con inversores que ha impulsado la transparencia y la comunicación proactiva, obteniendo un significativo respaldo por parte del mercado. ■ ■ ■

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 de ello, la capitalización bursátil alcanzó los 65,7 millones de euros, lo que supone un incremento del 190% respecto a la alcanzada en 2023, reforzando el posicionamiento de Libertas 7 dentro del segmento de compañías cotizadas de pequeña capitalización.

En términos relativos, el comportamiento de la acción volvió a situarse claramente por encima de los principales índices de referencia. Frente a una revalorización del IBEX 35 del 49,3% y del IBEX Small Cap del 29%, Libertas 7 destacó nuevamente entre los valores con mejor evolución del mercado, consolidando una trayectoria continuada de mejor comportamiento relativo respecto a sus índices de referencia.

La liquidez del valor experimentó igualmente un avance muy relevante. El volumen de contratación acumulado en efectivo ascendió a 15,8 millones de euros, con un volumen medio diario de 64.762 euros, que ha multiplicado por 11 veces el de 2024, confirmando la mejora estructural de la liquidez del valor.

Desde el punto de vista de la comunicación y las relaciones con inversores, en 2025 la compañía dio un nuevo paso en la consolidación de la estrategia iniciada en ejercicios anteriores. En este contexto, destaca la celebración del Primer Foro Libertas 7, que constituyó un hito relevante y permitió reforzar el diálogo especializado y recurrente con la comunidad inversora, con una acogida muy positiva y un impacto directo en el posicionamiento de la compañía dentro del universo de small caps.

Por último, desde la perspectiva de la retribución al accionista, Libertas 7 distribuyó en 2025 un dividendo bruto total de 0,045 euros por acción, un 12,5% superior al del ejercicio anterior y un 28,57% mayor que en 2023, estructurado en dos pagos, en modalidad flexible, en coherencia con una política de remuneración sostenible y alineada con la creación de valor a largo plazo.

Estructura accionarial	31/12/2025
Fundación de la Comunitat Valenciana Libertas 7	23,5 %
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	26,7 %
Agnès Noguera Borel	7,5%
Alejandro Noguera Borel	7,0%
Pablo Noguera Borel	7,0%
Dibu, S.L.	5,8 %
Resto	22,3 %

Cotización (euros)	2025	2024
Inicio	1,8	1,0
Mínimo	1,8	1,0
Máximo	4,8	1,8
Cierre periodo	3,0	1,8
Media	2,5	1,3

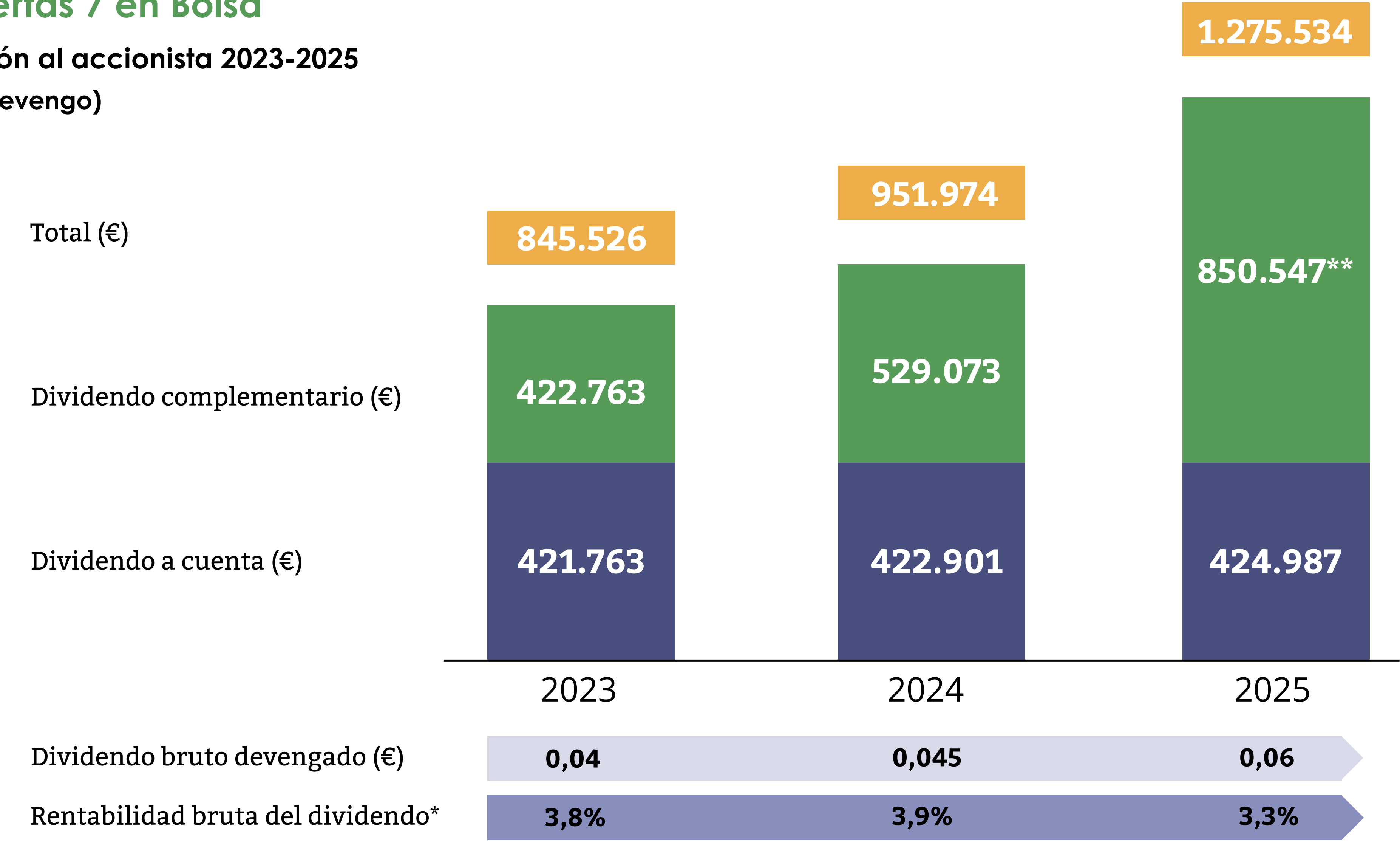
Otros indicadores bursátiles	2025	2024
Capitalización bursátil (euros)	65.743.314	40.103.438
Nº de acciones	21.914.438	21.914.438
Valor nominal de la acción (euros/acción)	0,5	0,5
Vol. contrat. acumulado (acciones)	4.878.157	1.004.788
Vol. contrat. medio diario (acciones)	20.326	6.441
Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)	15.782.768	1.490.359
Vol. contrat. efectivo medio diario (euros)	65.762	9.554

Libertas vs Índices	2025 ¹	2024 ¹
Libertas 7	63,0%	79,4%
IBEX 35	49,3%	14,8%
IBEX Small Cap	25,0%	2,6%

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

16. Libertas 7 en Bolsa

Retribución al accionista 2023-2025 (Criterio devengo)



*Calculado sobre la cotización de inicio del ejercicio de devengo.
**Distribución de resultado del ejercicio 2025 a presentar en la Junta General de accionistas en 2026.

17 | Glosario

18 | Contacto

► MUSEO L'IBER
Valencia





17. Glosario

- ▶ % ocupación: porcentaje de apartamentos/ habitaciones ocupadas sobre el total de apartamentos/ habitaciones disponibles en el hotel o establecimiento turístico.
- ▶ ADR (Average Daily Rate): Tarifa diaria promedio. Ingreso medio obtenido por habitación/ apartamento ocupado del hotel o establecimiento turístico.
- ▶ Capital Privado: cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas, bien mediante la toma de participación directa en el capital de las participadas o a través de vehículos de inversión gestionados por terceros, y en las que no se tiene vocación de permanencia.
- ▶ Cartera permanente: cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas en las que se tiene vocación de permanencia.
- ▶ Cartera de venta en unidades y euros: total de activos con reserva o contrato de compraventa.
- ▶ DFN (Deuda Financiera Neta): es la suma de la deuda financiera a largo y corto plazo (incluye deudas con entidades de créditos y terceros) menos el efectivo (saldos en bancos).
- ▶ Margen Bruto Turístico: el margen bruto en turismo se refiere a la diferencia entre los ingresos totales generados por la operación hotelera y los costes directos asociados con la prestación de servicios, costes de habitaciones, servicios de lavandería, etc.
- ▶ RevPar Ajustado: se trata del RevPar calculado restando del denominador los apartamentos o habitaciones bloqueados por reformas o mantenimiento.
- ▶ RevPar (Revenue per Available Room): Ingresos totales por habitaciones / apartamentos o habitaciones totales es un indicador clave en la industria hotelera que mide el rendimiento financiero de un establecimiento basándose exclusivamente en los ingresos generados por las habitaciones. Combina la ocupación con el ingreso medio diario por habitación.
- ▶ EBIT: beneficio antes de intereses e impuestos. Se calcula restando los gastos operativos de la empresa de sus ingresos totales.
- ▶ EBIT Ajustado o proforma: es el EBITDA Ajustado menos las amortizaciones y menos deterioros y provisiones.
- ▶ Free Cash Flow: o flujo de caja libre, es el flujo conseguido por las actividades de explotación del grupo; dinero disponible tras pagar los gastos correspondientes. Se calcula: EBITDA del periodo - CapEx del periodo - Inversión en Circulante del periodo - Pagos de intereses financieros netos del periodo - importe neto de partidas que no hayan supuesto impacto en caja durante el periodo.
- ▶ GAV (Gross Asset Value): valor de coste un desarrollo inmobiliario sin deducir ningún pasivo.
- ▶ Ingresos recurrentes: suma de ingresos totales de turismo + ingresos de locales y oficinas arrendados + ingresos de la cartera de inversiones.
- ▶ LTV (Loan to Value): NAV dividido entre deuda asociada.
- ▶ Margen Bruto Inmobiliario: Diferencia entre el precio de venta de una promoción inmobiliaria y su coste directo de producción.
- ▶ EBITDA (Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization): el beneficio de la empresa antes de restar los intereses a pagar por la deuda contraída, los impuestos propios del negocio, las depreciaciones por deterioro de este, y la amortización de las inversiones realizadas.
- ▶ EBITDA Ajustado o proforma: medida alternativa de rendimiento que ofrece una cuantificación más precisa del rendimiento operativo de la empresa que el propio EBITDA. Se define como el EBITDA más el resultado neto derivado de las operaciones de compraventa de valores que no pasan por cuenta de resultados por aplicación de la NIIF 9. Es decir, valores adquiridos con más de 12 meses de antigüedad hasta el momento de la venta, y, que por tanto, no forman parte del cálculo del EBITDA.
- ▶ NAV (Net Asset Value): valor de coste un desarrollo inmobiliario con deducción de la deuda aparejada.
- ▶ NAV por acción: Nav dividido entre número de acciones en circulación deducidas las poseídas en autocartera.
- ▶ Rentabilidad de la cartera: rentabilidad obtenida por la cartera de inversiones en un periodo.
- ▶ Suelo finalista: Se refiere al suelo urbanizable y urbanizado, listo para pedir licencia.
- ▶ Stock pendiente de venta: total de activos libres y en proceso de venta, desde la fase de comercialización.
- ▶ Unidades activas: total de unidades en cualquiera de las fases de diseño, comercialización, construcción o escrituración.
- ▶ Unidades en comercialización: unidades mayores (viviendas + locales) desde el inicio de comercialización hasta el inicio de las obras.
- ▶ Unidades en construcción: unidades mayores (viviendas + locales) en fase de obras.
- ▶ Unidades en fase de diseño: unidades mayores (viviendas + locales) desde la compra de solar hasta el inicio de la comercialización.
- ▶ Unidades escrituradas: unidades mayores (viviendas + locales) con escritura de compraventa realizada ante notario.
- ▶ Unidades terminadas pendientes de entrega: unidades mayores (viviendas + locales) con Certificado Fin de Obras pendientes de escrituración. Una vez finalizada la escrituración del grueso de la promoción son las unidades restantes pendientes de venta.
- ▶ LTM: últimos doce meses.
- ▶ NIIF: las IFRS (*International Financial Reporting Standards*), conocidas en español como NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)

18. Contacto

www.libertas7.es

Calle Caballeros, 36
46001 Valencia. España

+34 963 913 058
inversores@libertas7.es

 www.linkedin.com/company/libertas-7



19 | Anexos



19. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Detalle de la cuenta de resultados por áreas de negocio	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Corporativo		Total	
	Ener-Dic 2025	Ener-Dic 2024	Ener-Dic 2025	Ener-Dic 2024	Ener-Dic 2025	Ener-Dic 2024	Ener-Dic 2025	Ener-Dic 2024	Ener-Dic 2025	Ener-Dic 2024
Operaciones continuadas	2.008	270	1.411	890	1.895	2.225	(765)	(592)	4.549	2.793
Ventas Promoción	14.578	45	0	0	0	0	0	0	14.578	45
Ingresos por Rentas Alquiler/Servicios	582	1.261	3.412	3.165	0	0	0	0	3.994	4.426
Ingresos de la Actividad Financiera	0	0	0	0	2.742	3.335	0	0	2.742	3.335
Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	0	0	0	0	279	215	0	0	279	215
Variaciones del valor razonable de inversiones inmobiliarias	479	595	946	422	0	0	0	0	1.425	1.017
Otros ingresos de explotación	7	15	57	58	4	14	0	0	68	87
Variación de existencias	1.100	6.040	0	0	0	0	0	0	1.100	6.040
Aprovisionamientos	(12.014)	(6.037)	0	0	0	0	0	0	(12.014)	(6.037)
Gastos de personal y otros	(1.278)	(787)	(2.218)	(2.100)	(634)	(720)	(1.020)	(788)	(5.150)	(4.395)
Excesos de provisiones	49	28	0	0	0	0	0	0	49	28
Amortización del inmovilizado	(24)	(21)	(283)	(287)	(4)	(4)	0	(2)	(311)	(314)
Deterioros y provisiones	(4)	10	(6)	0	1.059	1.019	0	0	1.049	1.029
Resultado de Explotación (EBIT)	3.475	1.149	1.908	1.258	3.446	3.859	(1.020)	(790)	7.809	5.476
Ingresos Financieros	0	0	0	0	12	53	0	0	12	53
Gastos financieros	(733)	(751)	(100)	(96)	(663)	(933)	0	0	(1.496)	(1.780)
Otros ingresos y gastos financieros	0	0	0	0	(102)	112	0	0	(102)	112
Resultado financiero	(733)	(751)	(100)	(96)	(753)	(768)	0	0	(1.586)	(1.615)
Resultado antes de impuestos	2.742	398	1.808	1.162	2.693	3.091	(1.020)	(790)	6.223	3.861
Impuesto sobre beneficios	(736)	(128)	(397)	(272)	(798)	(866)	255	198	(1.676)	(1.068)
Resultado neto	2.006	270	1.411	890	1.895	2.225	(765)	(592)	4.547	2.793
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	(2)	0	0	0	0	0	0	0	(2)	0
Resultado neto total atribuido a la sociedad dominante	2.008	270	1.411	890	1.895	2.225	(765)	(592)	4.549	2.793

19. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Detalle del balance de situación por áreas de negocio

	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Corporativo		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activo										
Activos por segmentos	57.285	55.089	25.734	24.846	19.555	21.948	718	61	103.292	101.944
Fondo de Comercio	0	0	0	0	291	291	0	0	291	291
Participaciones en empresas asociadas	0	0	0	0	8.484	6.983	0	0	8.484	6.983
Activos disponibles para la venta	0	0	0	0	58.814	52.350	0	0	58.814	52.350
Total Activo	57.285	55.089	25.734	24.846	87.144	81.572	718	61	170.881	161.568
Pasivo										
Pasivos por segmentos	12.251	9.504	5.774	6.395	8.544	7.825	391	373	26.960	24.097
Deudas y pasivos financieros	16.805	18.190	1.670	2.154	20.757	20.214	0	0	39.232	40.558
Total Pasivo	29.056	27.694	7.444	8.549	29.301	28.039	391	373	66.192	64.655

19. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Estructura de la deuda financiera bruta	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Deuda financiera a largo plazo	28.382	27.347	21.489	28.678	30.054	31.807
Deuda financiera a corto plazo	17.866	14.620	17.396	5.680	12.628	9.495
Total deuda financiera bruta	46.248	41.967	38.885	34.358	42.682	41.302

Cifras expresadas en miles de euros

Calendario de vencimiento deuda	Corto Plazo	Largo Plazo					
	2026	2027	2028	2029	2030	Siguientes	Total
Principal	9.495	3.832	1.385	906	865	22.749	29.737
Intereses	292	208	149	116	87	262	822
Total	9.787	4.040	1.534	1.022	952	23.011	30.559

19. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros				
Preventas a cierre de 2025	Stock pdte. de venta	Contrato	Reserva	Contratos + Reservas
Cresol (Valencia)	214	0	0	0
Paseo al Mar (Valencia)	0	0	0	0
Residencial Zaïda (Valencia)	16	0	0	0
Residencial Idalia (San antonio de Benegéber, Valencia)	1.205	10.349	0	10.349
Edificio Gaia (Valencia)	1.240	3.317	0	3.317
Terrazas el Puig (Puig, Valencia)	5.755	10.630	481	11.110
Residencial Pomelos (Denia)	11.485	3.523	3.865	7.387
Residencial Horta (Museros)	6.739		3.935	3.935
Residencial Reviure 1 (Torrent)	22.612	0	3.426	3.426
Total (Viviendas y LC)	49.265	27.818	11.706	39.524

19. Anexos

Cronograma promoción inmobiliaria Libertas 7	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alberola	3	19	1							
Cresol		46	3				1			
Drassanes			24							
Crisálida				33						
Paseo del Mar		Comprado				30				
Zaïda		Comprado				24				
Gaia			Comprado				18			
Idalia Nature			Comprado				34			
Vesta			Comprado					Activación		18
Pomelos				Comprado				30	30	
Terrazas del Puig					Comprado			73		
Horta Residencial						Comprado			46	
Torrente 1									55	50
Torrente 2										55
Nueva 1							Objetivo compra			50
Total viviendas	3	65	28	33	0	54	53	103	131	173

19. Anexos

Evolución de promociones en curso y nuevos desarrollos inmobiliarios al 31.12.2025	Cresol	Paseo al Mar	Zaïda	Gaia	Idalia Nature	Terrazas del Puig	Pomelos	Horta	Reviure 1	Reviure 2
Unidades en fase de diseño										55
Fase de comercialización - Unidades pendientes de venta	1			4	3	24	35	29	91	0
Fase de comercialización - Unidades vendidas				14	31	49	25	17	14	0
Escrituradas		30	24							
Total reportado	1	30	24	18	34	73	60	46	105	55
Metros cuadrados (m²)	7.923	3.537	3.822	1.988	4.475	8.399	7.770	5.572	13.639	6.780

19. Anexos

Evolución anual indicadores Área Turística	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Noches totales	43.188	43.070	43.070	43.070	43.070	43.070
Noches disponibles	43.188	43.070	43.070	43.070	37.354	41.570
Noches vendidas	5.885	13.128	21.426	24.083	24.168	24.600
RevPar Ajustado (€)	12,15	30,44	56,79	71,22	81,40	79,38
% Ocupación media ajustada	13,6%	30,5%	49,7%	55,9%	64,7%	59,2%
ADR (€)	89,1	99,9	114,2	127,4	125,8	134,2

19. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros			
Distribución sectorial del valor de la cartera Bolsa	31/12/2025	31/12/2024	% Var.
Total cartera	47.691	42.300	12,7
Lujo	13.388	10.346	29,4
Bancos	3.680	3.915	(6,0)
Seguros	4.460	5.946	(25,0)
Construcción	209	374	(44,2)
Medios	831	761	9,1
Tecnología	2.090	1.146	82,4
Ecología	1.651	752	119,7
Alimentación	4.792	4.395	9,0
Industria	9.264	8.066	14,8
Pharma	3.993	3.703	7,8
Consumo no cíclico	2.849	2.546	11,9
Servicios	484	350	38,4

19. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros					
Evolución ingresos recurrentes* vs importe cifra de negocios total	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos recurrentes	2.901	4.157	4.660	5.907	5.581
Importe cifra de negocios	16.816	11.513	13.399	7.806	21.314
% ingresos recurrentes /Importe cifra de negocios total	17,3%	36,1%	34,8%	75,7%	26,2%

Arrendamientos + Ingresos Turismo + Dividendos inversiones. Se han generado, dentro de los ingresos recurrentes de arrendamiento, un cobro de un impago por valor de 786 mil euros.

19. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros

Cálculo de Ingresos recurrentes (importes en miles de euros)	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos actividad turística	1.332	2.527	3.067	3.041	2.715
Arrendamientos de oficinas y locales	552	413	371	1.189	1.189
Dividendos actividad inversiones	1.017	1.217	1.222	1.677	1.677
Total Ingresos recurrentes	2.901	4.157	4.660	5.907	5.581

Cifras expresadas en miles de euros

Cálculo de Deuda Financiera Bruta y Deuda Financiera Neta (importes en miles de euros)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	26.315	25.493	19.887	27.274	27.930	29.737
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	17.866	14.620	17.396	5.680	12.628	9.495
Deuda financiera bruta total	44.181	40.113	37.283	32.954	40.558	39.232
Caja y equivalentes	10.095	7.515	5.761	3.903	3.551	4.562
Deuda financiera neta	34.086	32.598	31.522	29.051	37.007	34.670

Cifras expresadas en miles de euros

Cálculo de EBITDA Ajustado (importes en miles de euros)	2021	2022	2023	2024	2025
EBITDA	2.348	2.134	3.141	3.744	5.646
Plusvalías por venta de valores (no reconocidos en cuenta de resultados)	1.391	805	930	942	2.664
EBITDA Ajustado	3.739	2.939	4.071	4.686	8.310