



## COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 227 de la Ley del Mercado de Valores, **LIBERTAS 7, S.A.** ("Libertas 7" o la "Sociedad") comunica la siguiente

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Presentación para el webcast de Resultados ejercicio 2024.

València, 06 de marzo de 2025  
Alfonso José Escámez Marsilla  
Secretario General y del Consejo de Administración

# Presentación de Resultados

2024



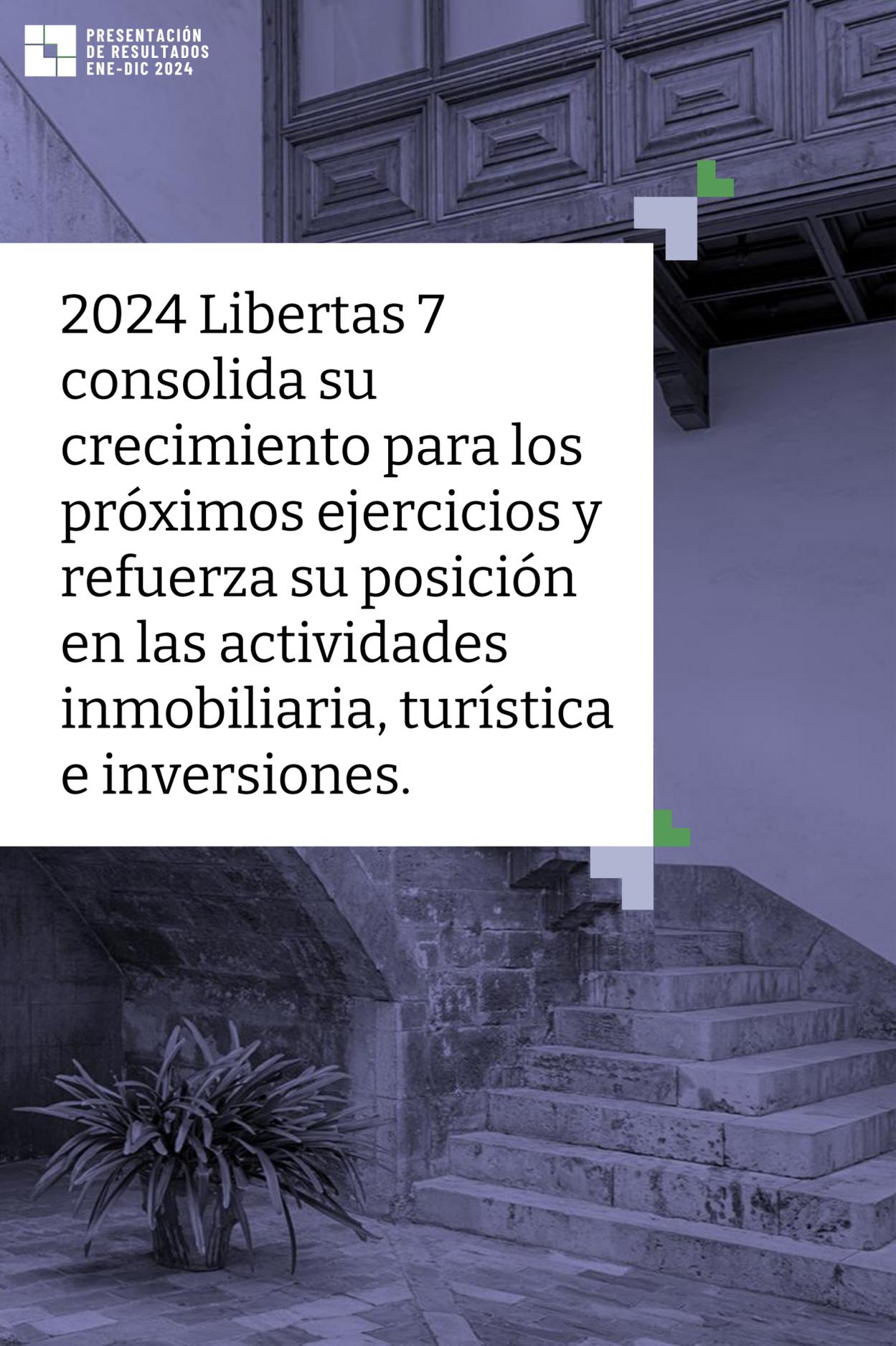
## **Nota legal**

La información contenida en esta presentación de resultados ha sido preparada por el Libertas 7 e incluye información financiera extraída de los estados financieros de Libertas 7, S.A. y sus filiales para el ejercicio 2024, auditados por Baker Tilly Auditores, S.L.P., así como declaraciones sobre perspectivas futuras.

La información y las declaraciones sobre perspectivas futuras de Libertas 7 no son hechos históricos y se basan en numerosas hipótesis y están sujetas a riesgos e incertidumbres, muchos de los cuales son difíciles de predecir y, en general, están fuera del control de Libertas 7. Por consiguiente, se advierte a los accionistas e inversores de que estos riesgos podrían hacer que los resultados y la evolución reales difirieran sustancialmente de los expresados, implícitos o proyectados en la información y previsiones de carácter prospectivo.

Con excepción de la información financiera a la que se hace referencia, la información y cualesquiera opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, no se ofrece garantía alguna, ni implícita ni explícita, en cuanto a la imparcialidad, exactitud, exhaustividad o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones aquí expresadas.

Este documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de Mercados de Valores y Servicios de Inversión y su normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no constituye una oferta de compra, venta o canje ni una solicitud de oferta de compra, venta o canje de valores, ni una solicitud de voto o aprobación en ninguna otra jurisdicción.



2024 Libertas 7 consolida su crecimiento para los próximos ejercicios y refuerza su posición en las actividades inmobiliaria, turística e inversiones.

- Crecimiento en todas las líneas de márgenes: **EBITDA Ajustado (+15%) EBIT Ajustado (+20%) y resultado neto (+ 21%)**.
- Caída en **cifra de negocio (-42% vs 2023)** condicionada por falta de entregas inmobiliarias que se trasladan a 1T 2025.
- Importante esfuerzo inversor en capital circulante e inmovilizado operativo que mejorará la rentabilidad y escala de las tres áreas.
- Fuerte inversión en eficiencia energética para reducir futuras emisiones y gasto energético.
- Inversiones en nuevos proyectos financiados con fuerte generación de caja y con nueva deuda, manteniendo una sólida posición financiera (**DFN 24% de activos**).
- Política de **dividendo creciente**, con un incremento del devengado del **+16%**, y el pago del dividendo complementario en modalidad flexible.
- **Tercera mayor revalorización** de todo el Mercado Continuo en 2024 (**+79%**) y refuerzo de liquidez con cambio en la modalidad de contratación, pasando de fixing a mercado continuo.

Cifra de negocio

7,8

Millones de euros

Var. 2023: **(41,7%)**



EBITDA Ajustado

4,7

Millones de euros

Var. 2023: **+15,1%**



EBIT Ajustado

6,4

Millones de euros

Var. 2023: **+19,9%**



Resultado Neto

2,8

Millones de euros

Var. 2023: **+21,1%**



DFN

39,1

Millones de euros

Var. 2023: **+28,5%**



DFN / EBITDA Ajustado

8,4x

Var. 2023: **+0,9 p.**



DFN / ACTIVO

24,2%

Var. 2023: **+3,7 p.p.**

Cotización  
(a 31/12/2024)

1,83

Millones de euros

Var. 2023: **+79,4%**

Diversificación mediante **exposición a actividades cíclicas y anticíclicas.**  
**Alta especialización local.** 80 años en la Comunidad Valenciana.  
**Tres propuestas de inversión en una.**

**LIBERTAS 7**

**Propósito estratégico:**  
inversiones con valor,  
resultados con propósito.



ÁREA INMOBILIARIA

**16,7%**



ÁREA TURÍSTICA

**40,5%**



ÁREA DE INVERSIONES

**42,7%**

Distribución de  
cifra neta de negocios .....➔



Cómo ha afectado la  
**DANA** a Libertas 7.

## Impacto de la DANA en las actividades de Libertas 7

Ningún impacto personal ni material en los activos del Grupo.

### Turismo

- Impacto limitado de la DANA durante el último trimestre del ejercicio.

### Inmobiliaria

- Ligeros retrasos en obras puntuales que no han afectado a los proyectos en marcha.

### Impacto de Libertas 7 en las ayudas a la comunidad tras la DANA

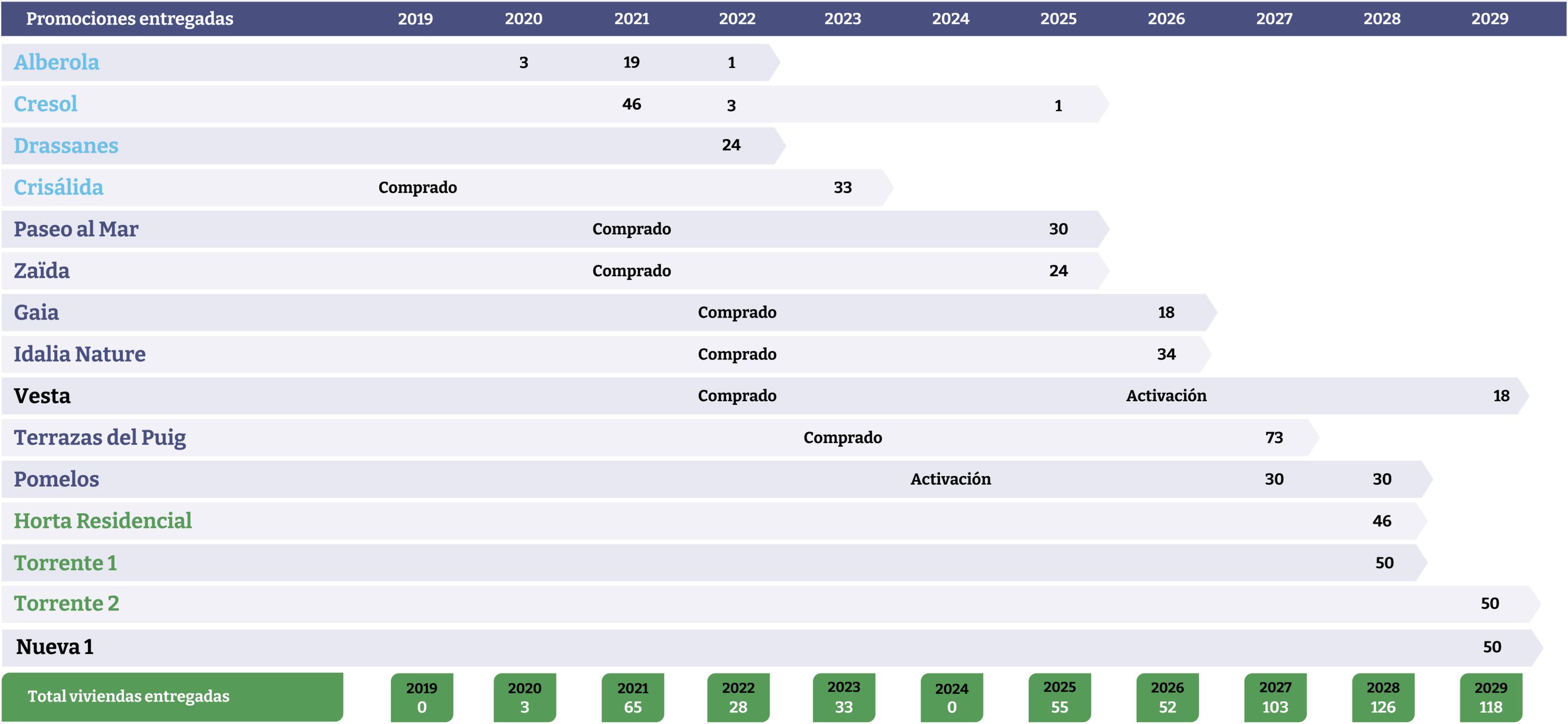
- Colaboración con varias entidades y asociaciones como D\_NA Valencia, Casa Caridad y Desde Valencia para Valencia.



Sin entregas en 2024:  
ampliando nuestro stock  
para una fase de  
expansión y crecimiento.

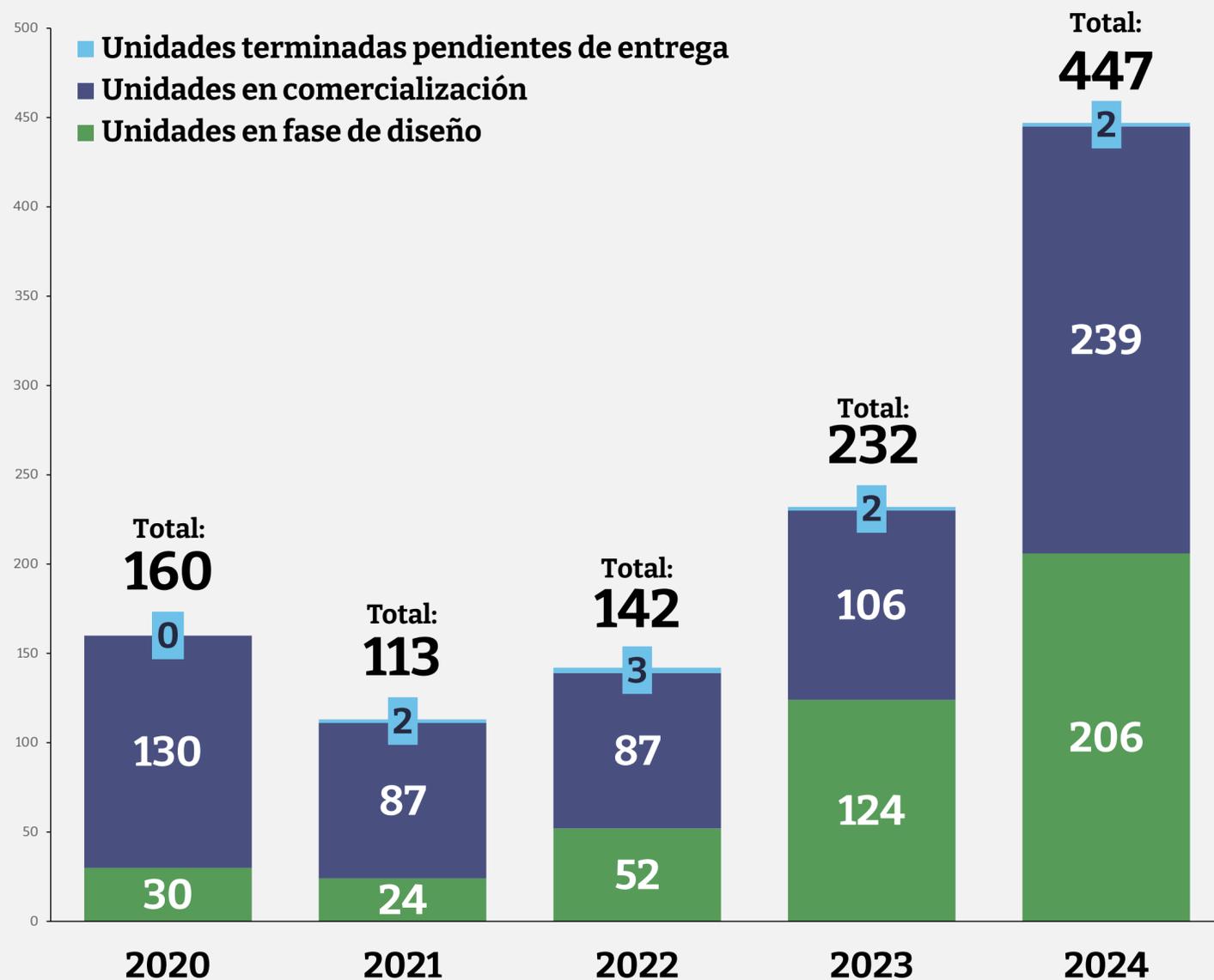
- ▶ Al cierre 2024 se dispone de **8 promociones activas (+33%)** y un total de **447 unidades**.
- ▶ Valor de stock en **63M€** (doble que en 2023), la cartera de preventas en **32,1M€ (+104,6%)** con **123 viviendas (+122,6%)**.
- ▶ Inicio de obras de los proyectos Idalia Nature y Edificio Gaia.
- ▶ Adquisición de nuevos solares en Museros y en Torrent con un nuevo socio (Xiob), para un total de **206 unidades previstas**.
- ▶ Fuerte crecimiento del valor de los activos inmobiliarios de Libertas 7 (**GAV +144,6%, NAV +166,3%**) con una ratio de deuda sobre el valor de los inmuebles (LTV) del **10,6% (-7,3 p.p.)**.
- ▶ Nuevas inversiones permiten anticipar una actividad recurrente con entregas anuales hasta 2029.

# Cronograma de entregas anuales previstas hasta 2029.



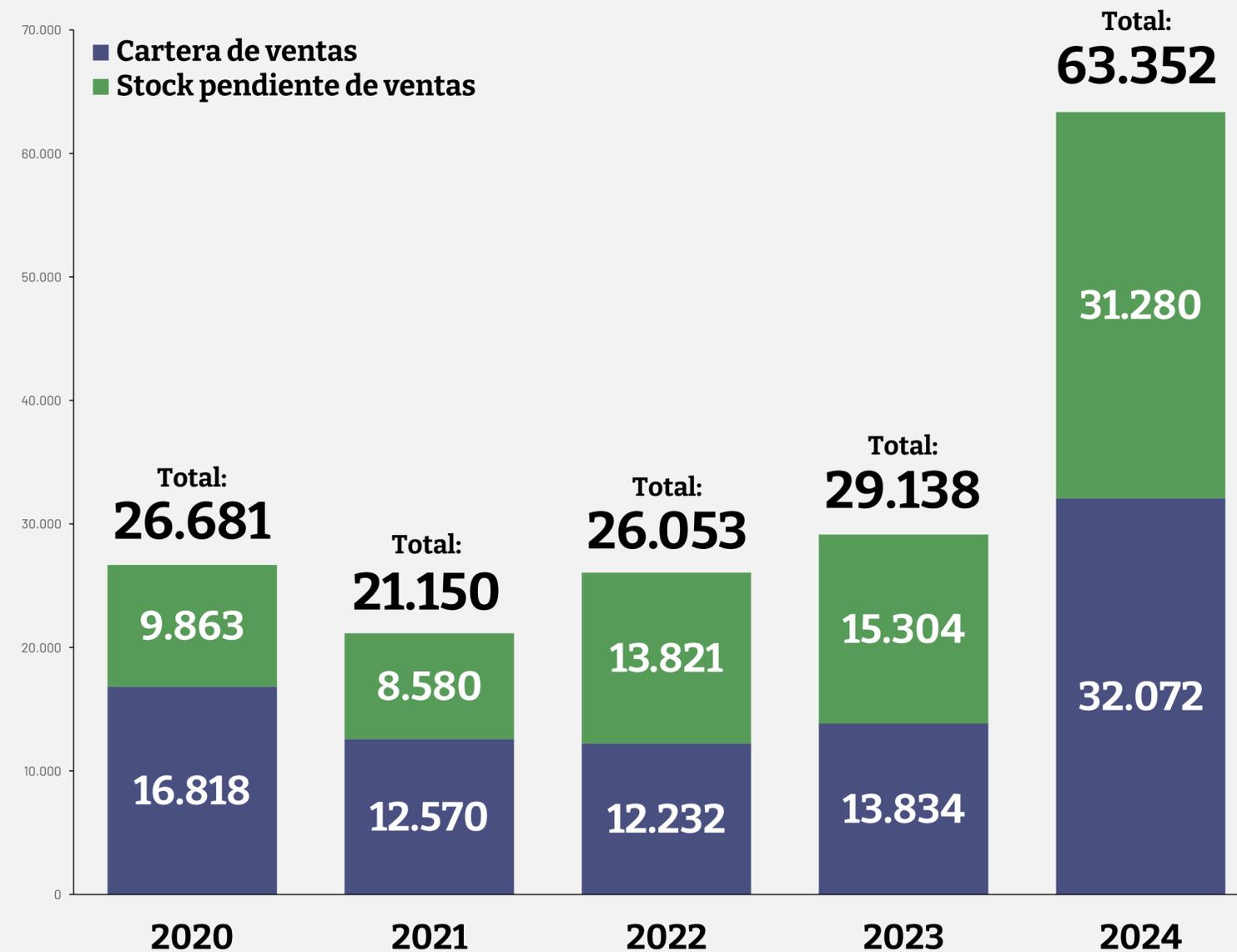
# Gran dinamismo en la comercialización.

Evolución de unidades activas



Evolución de cartera de ventas y reservas, stock pendiente de venta y total

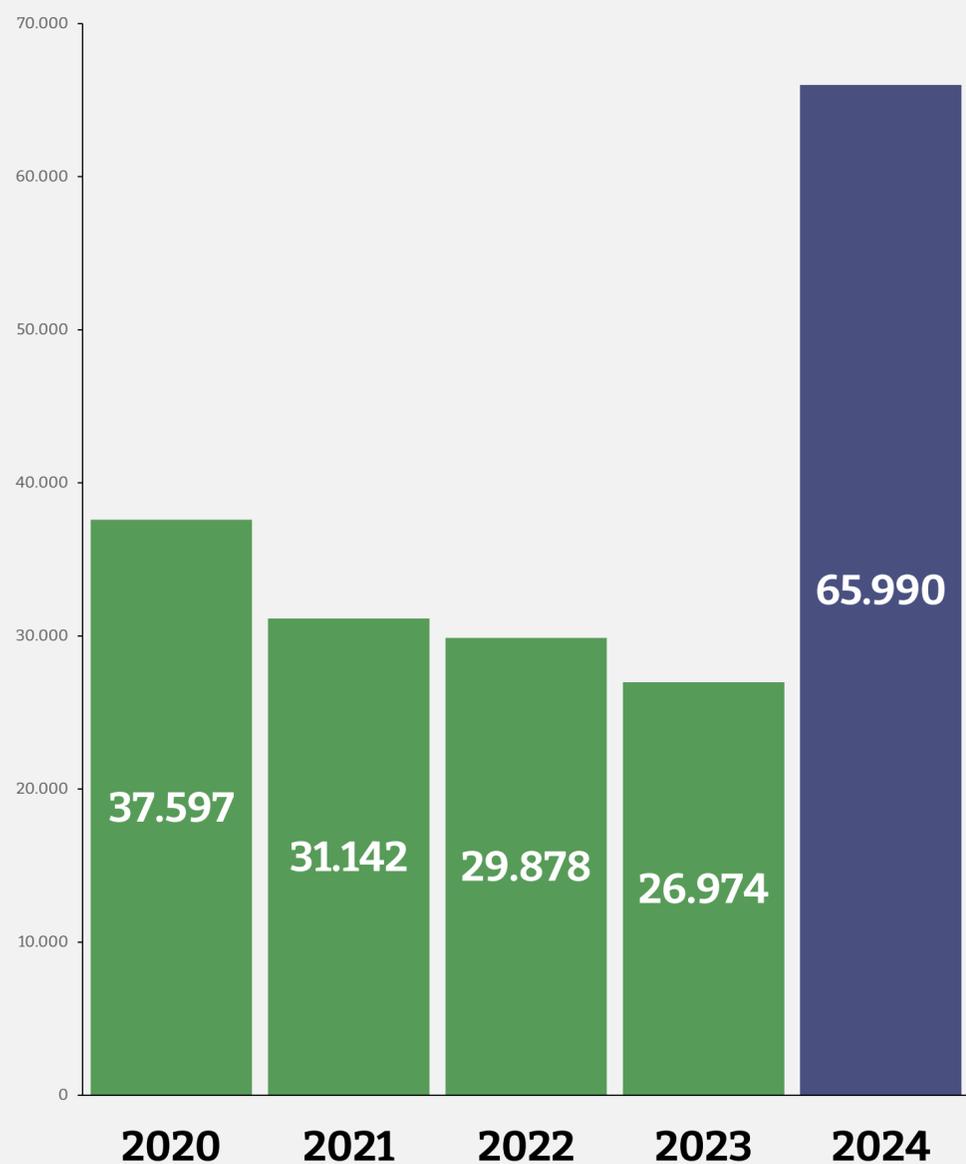
Cifras expresadas en miles de euros



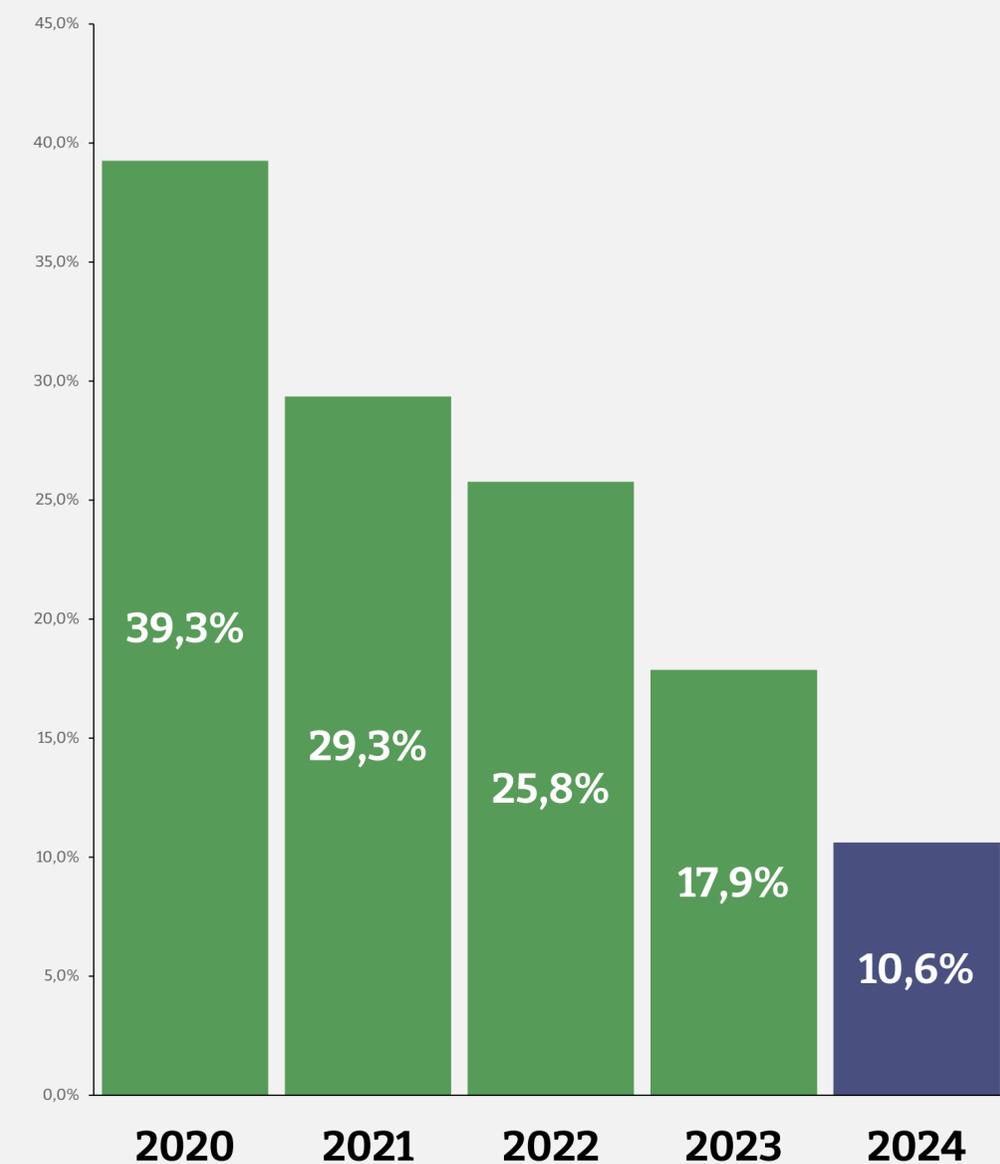
# NAV por acción Área Inmobiliaria se sitúa en 2,79€.

## Evolución GAV (Gross Asset Value)

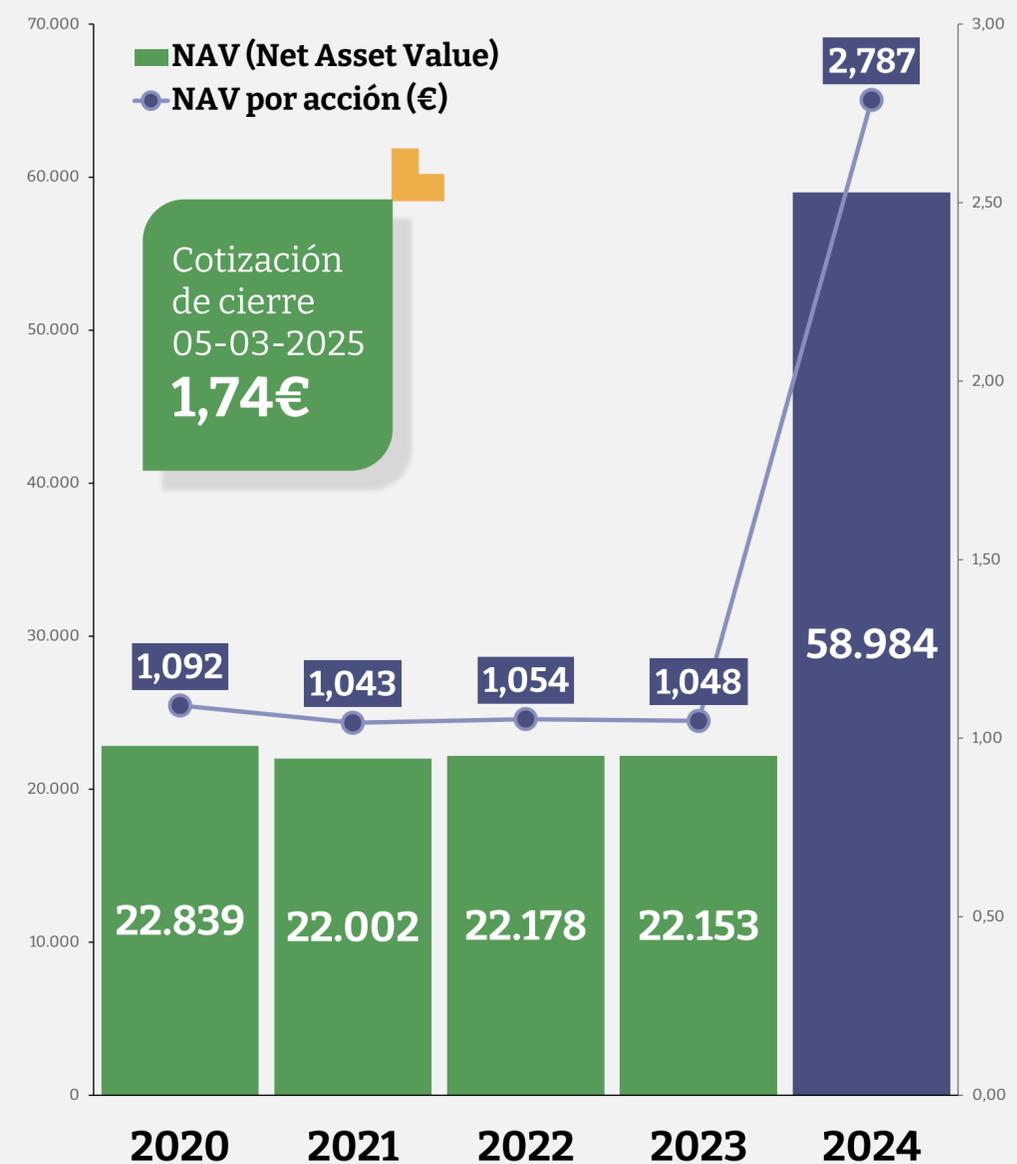
Cifras expresadas en miles de euros

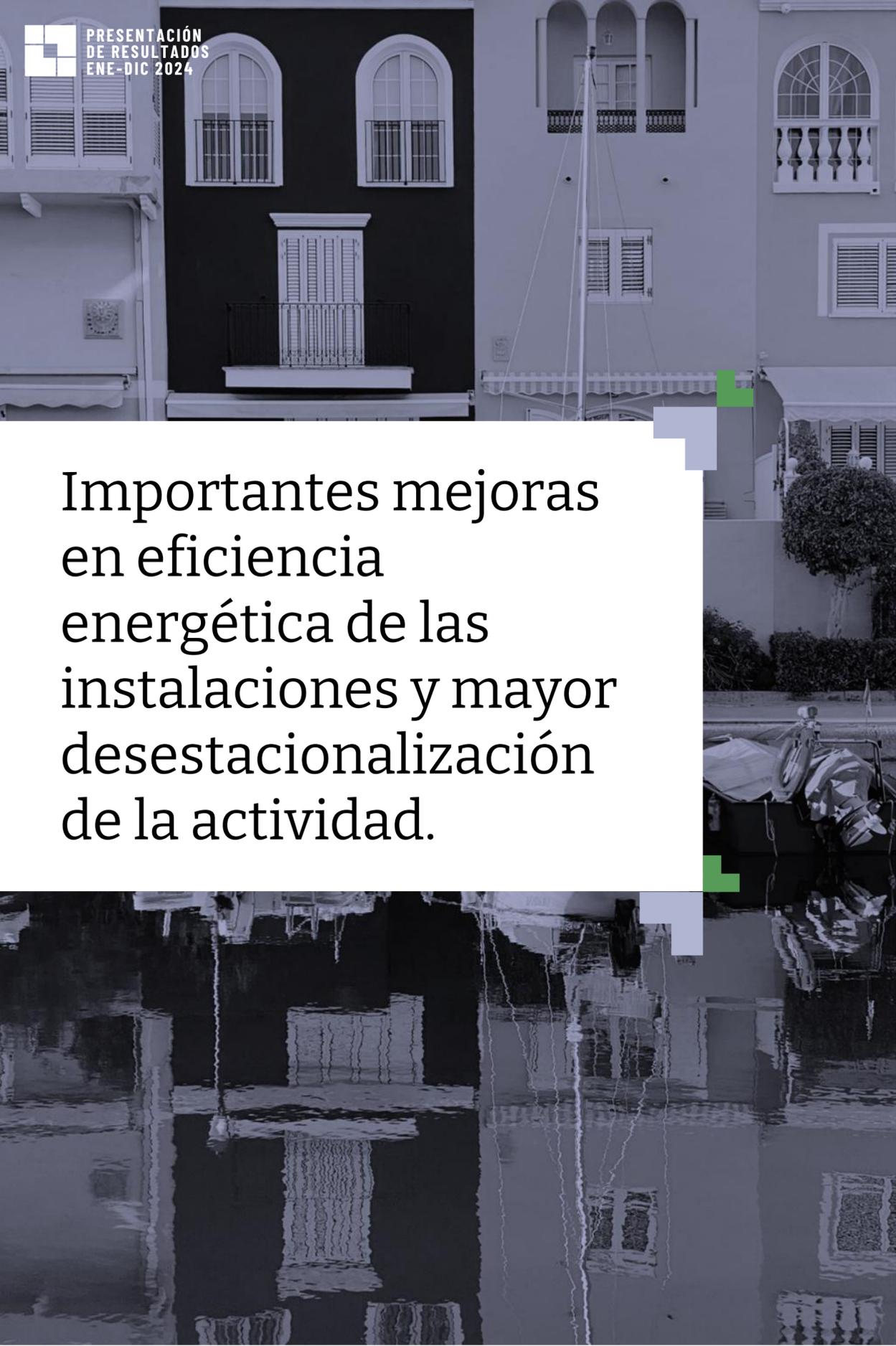


## Evolución LTV (Loan to Value)



## Evolución NAV (Net Asset Value) y NAV por acción (miles de euros)



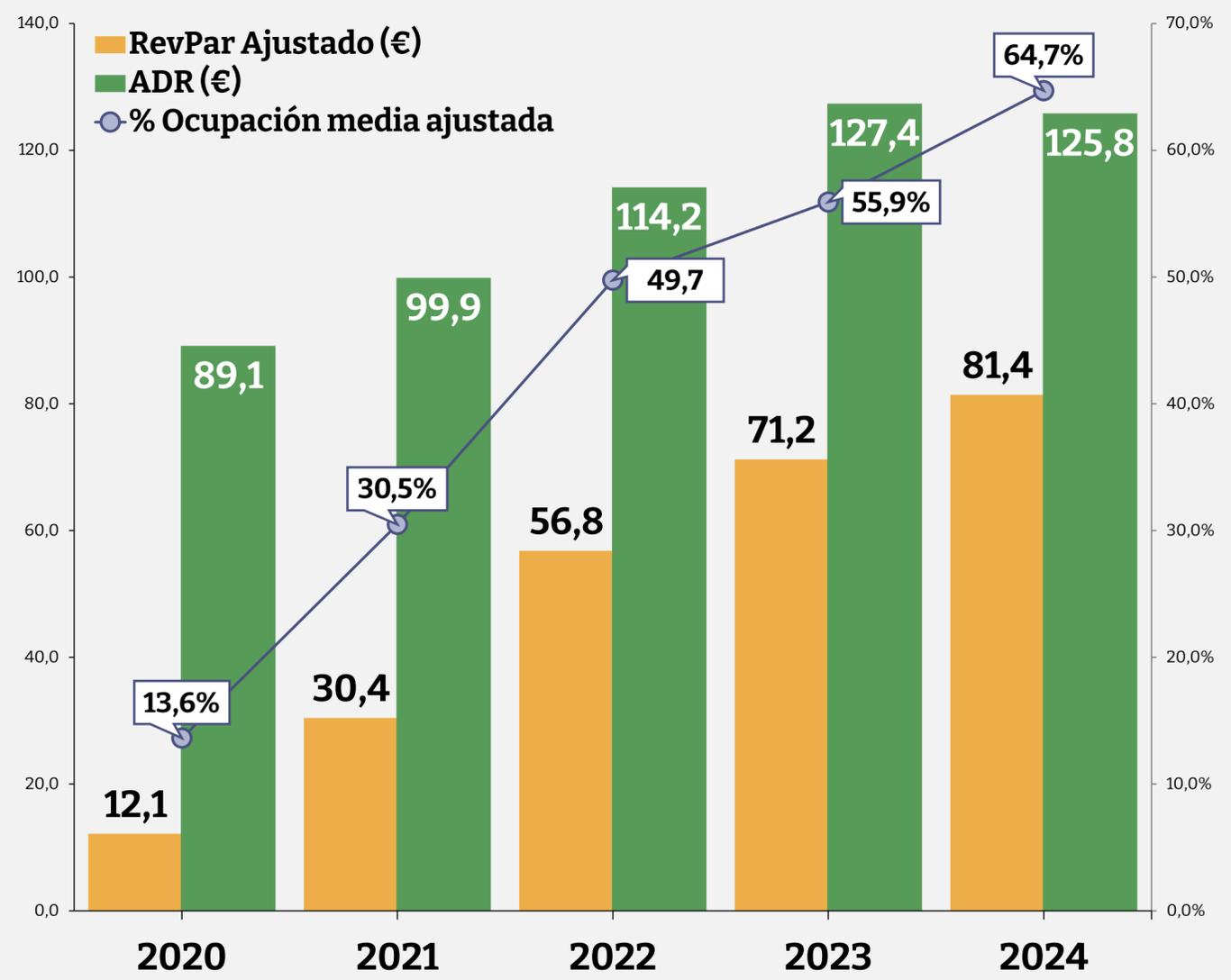


Importantes mejoras en eficiencia energética de las instalaciones y mayor desestacionalización de la actividad.

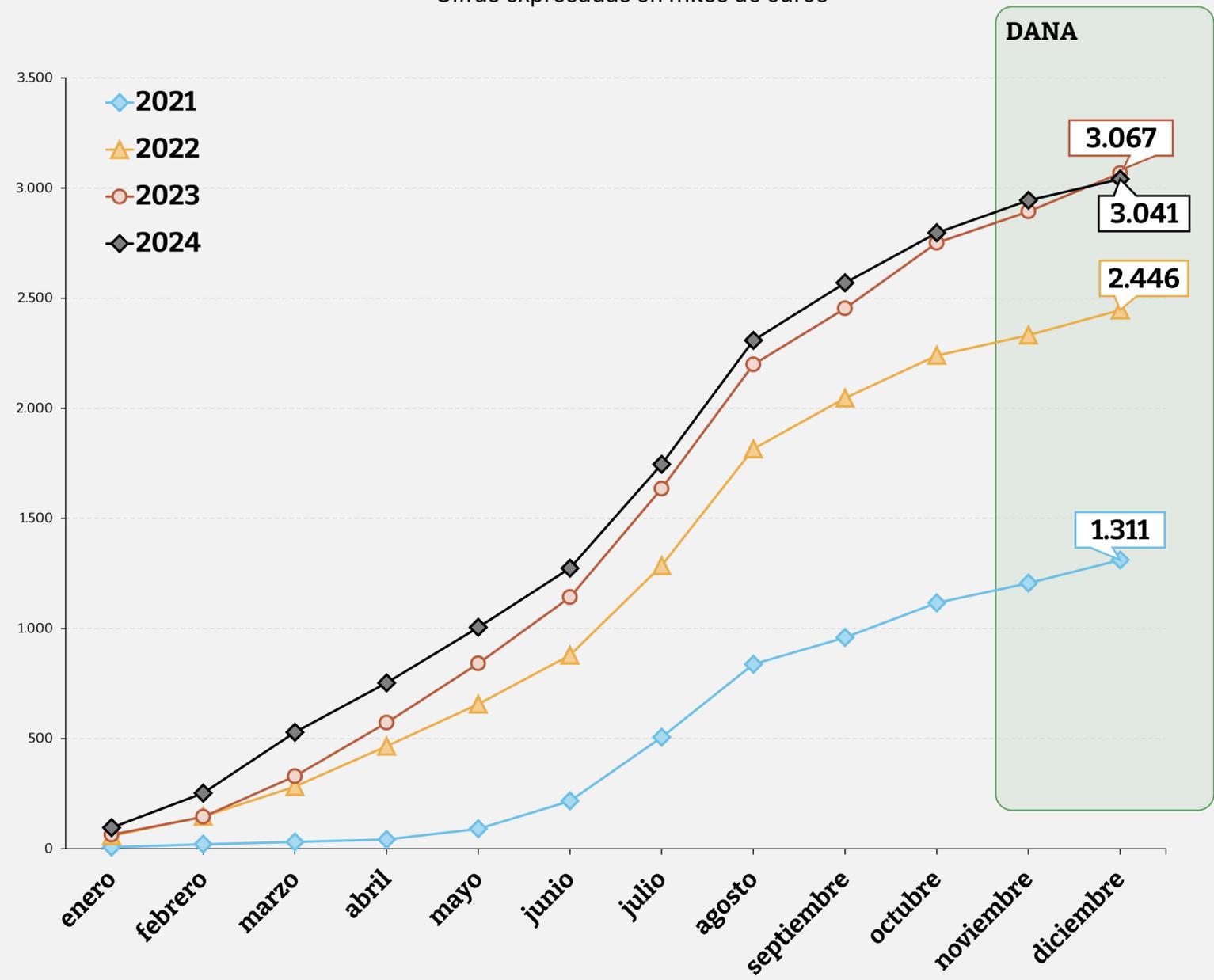
- ▶ La cifra de ingresos se mantiene en **3,2M€ (0,2%)** y aumenta el RevPar ajustado **(+6,9%)** pese a reducción de disponibilidad de apartamentos por las obras del **13,3%** y al impacto de DANA en 4T 2024.
- ▶ Mejora de la ocupación media ajustada **(+12,5%)** y caída del ADR **(-4,9%)** por el aumento de volumen en temporada baja.
- ▶ Subvención Next Generation por **822 mil euros**, destinada a inversión en eficiencia energética de Port Saplaya.
- ▶ Crecimiento del valor de los activos turísticos **(NAV +5,5%)**.
- ▶ Mejora de la puntuación Booking.com para Port Saplaya **(8,7)** y para Port Valencia **(7,5)**.

# El RevPar ajustado se incrementa 14,3% respecto a 2023.

Evolución anual RevPar (€), Ocupación (%) y ADR (€)  
Indicadores en términos ajustados



Evolución mensual de ingresos acumulados por alojamiento  
Cifras expresadas en miles de euros

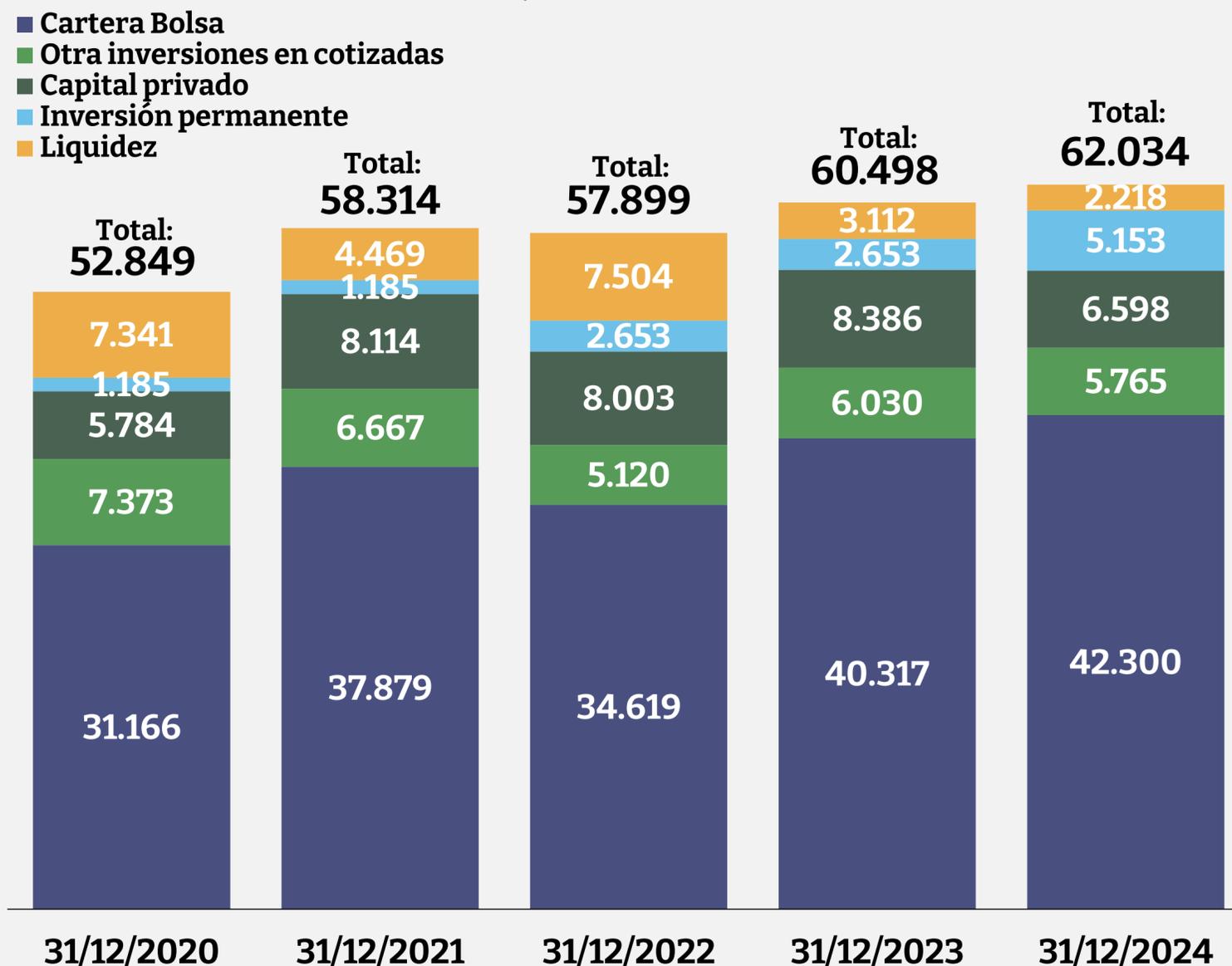


El valor neto de la cartera total asciende a **2,90€ por acción** de Libertas 7.

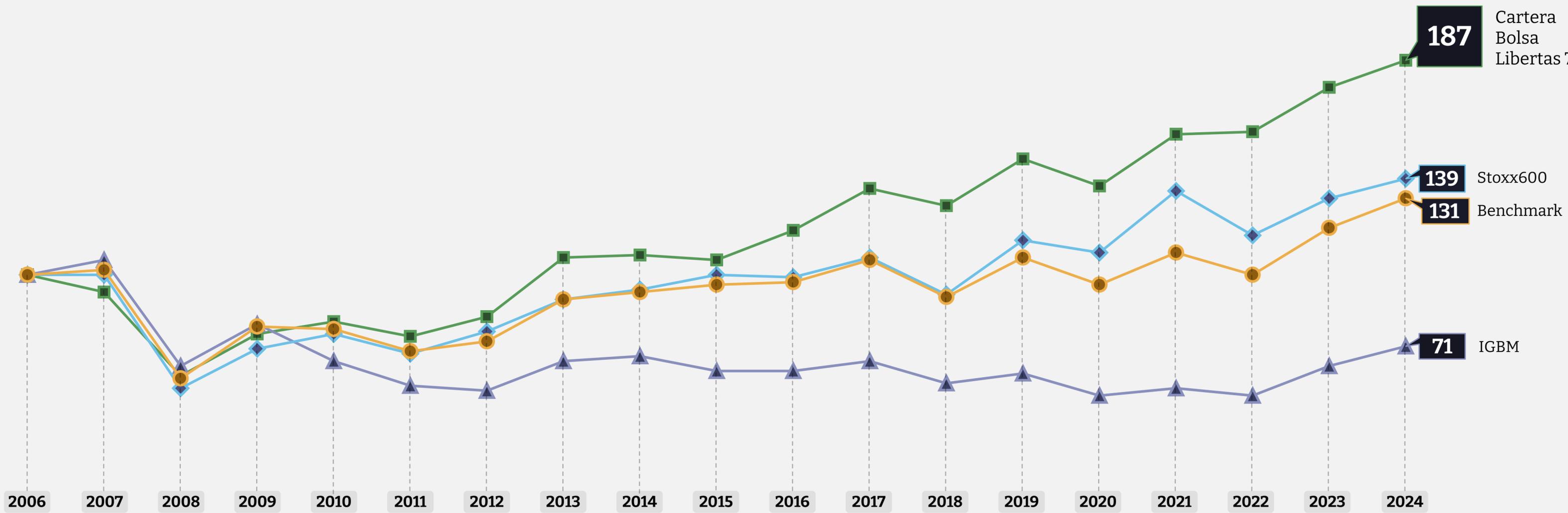
- Aumento del valor total de la cartera hasta alcanzar los **62M€ (+5,2%)** con una rentabilidad total del **3,9%**.
- Inversión neta aumenta **4,9M€** repartidos entre las carteras de Bolsa y de Inversiones en no cotizadas.
- Afloración de beneficios en inversiones en capital privado.
- Toma de una participación en la gestora de fondos **Buenavista Equity Partners** (más de 1.000M€ de activos bajo gestión y más de 400 inversores).
- Ingresos proforma de **4,3M€**.

### Evolución anual de la estructura de Cartera

Cifras expresadas en miles de euros



Con un **outperforming sostenido** respecto a índices de referencia desde 2006.



Comportamiento Comparativo Cartera Bolsa Libertas 7 vs. Índices

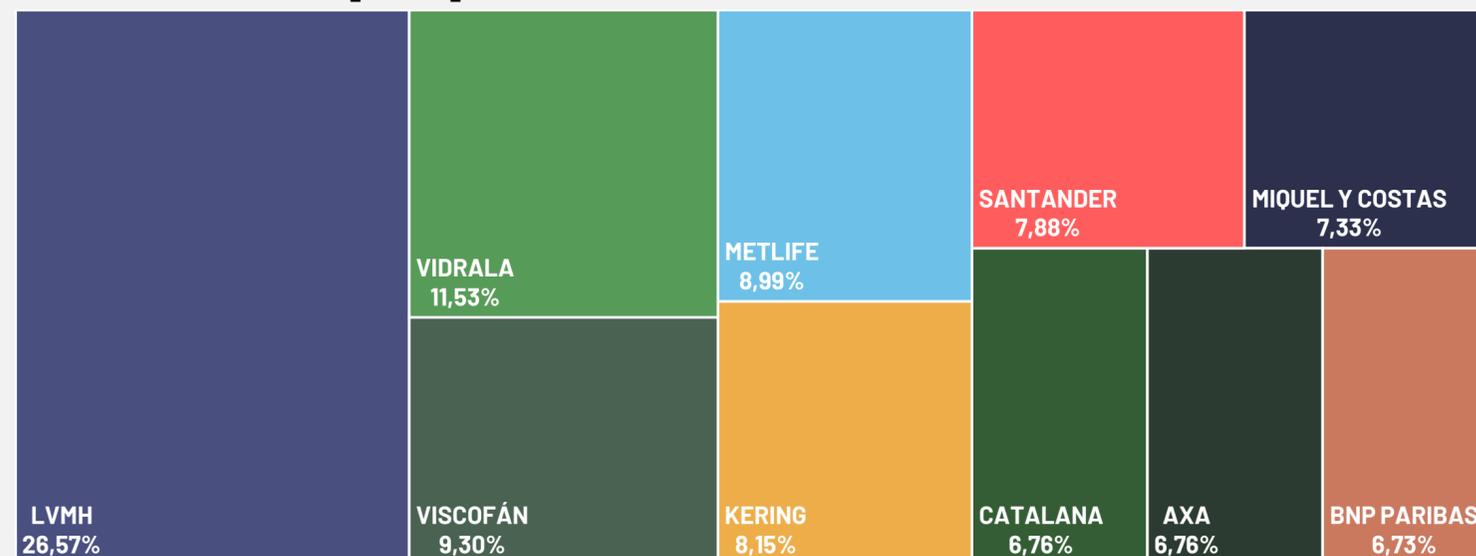
La rentabilidad de la cartera no incluye la capitalización de los dividendos cobrados.

Modelo de inversión orientado a la obtención de **valor en el largo plazo** y basado en el análisis fundamental.

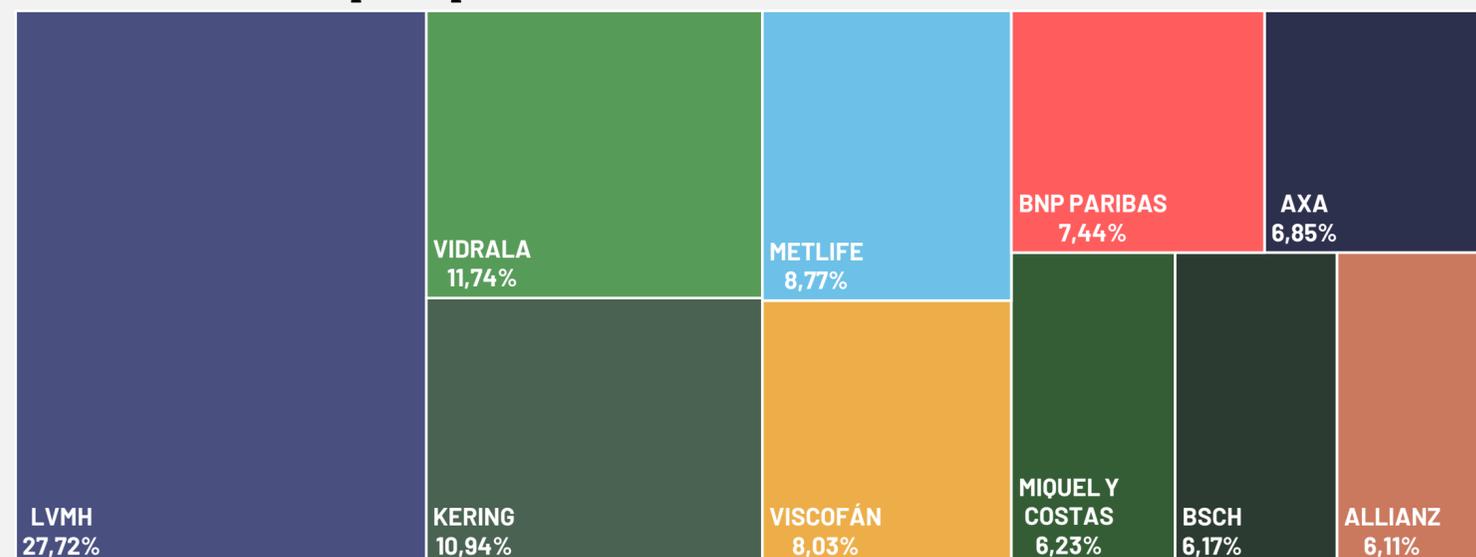
## Cartera de Bolsa

- La cartera de bolsa de Libertas bate a los benchmark de referencia en el comportamiento de los últimos 18 años (+87%, comparados con -29% IGBM y 39% Stoxx600).
- Dividendos percibidos por valor de **1,7M€**, un **35%** superior a los de 2023.
- Saldo inversor positivo de **1,5M€**, preparando la generación de futuros beneficios.
- Mayor concentración en activos del sector Lujo consecuencia de la debilidad de las cotizaciones de mercado por la caída de la demanda china.
- Rotación de la cartera del **40%**.

#10 principales valores cotizados en Cartera a cierre 2024



#10 principales valores cotizados en Cartera a cierre 2023

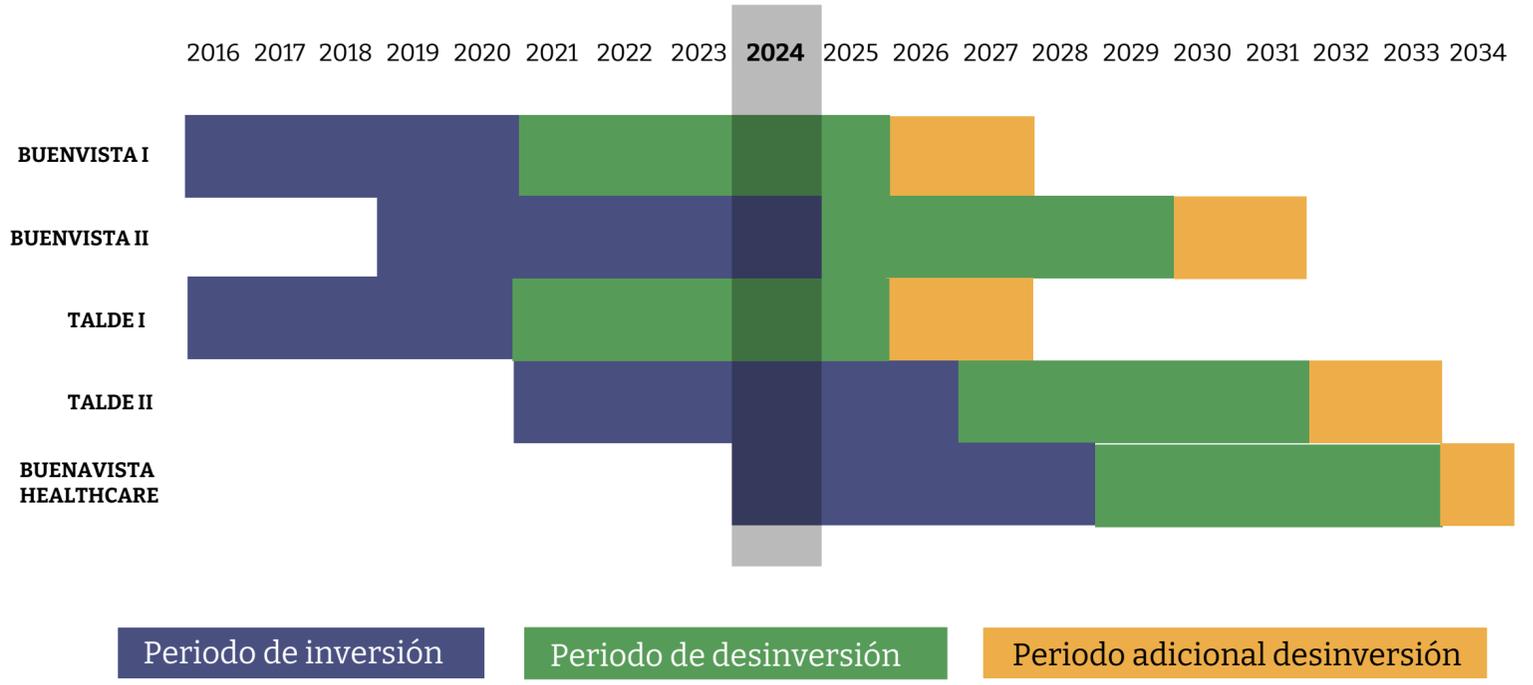


# Afloración de **beneficios** por primera vez de la cartera de capital privado.

## Capital privado

- Rentabilidad de cartera capital privado en 2024 del **10,4%**.
- Desembolsos realizados por compromisos previos por total de **867 mil euros**.
- Retornos de **1,9M€** de fondos de capital privado que han alcanzado un importante grado de maduración según previsto.
- Inversión en el nuevo fondo **Buenvista Healthcare Growth**, especializado en el sector salud.

### Maduración de las inversiones Capital Privado



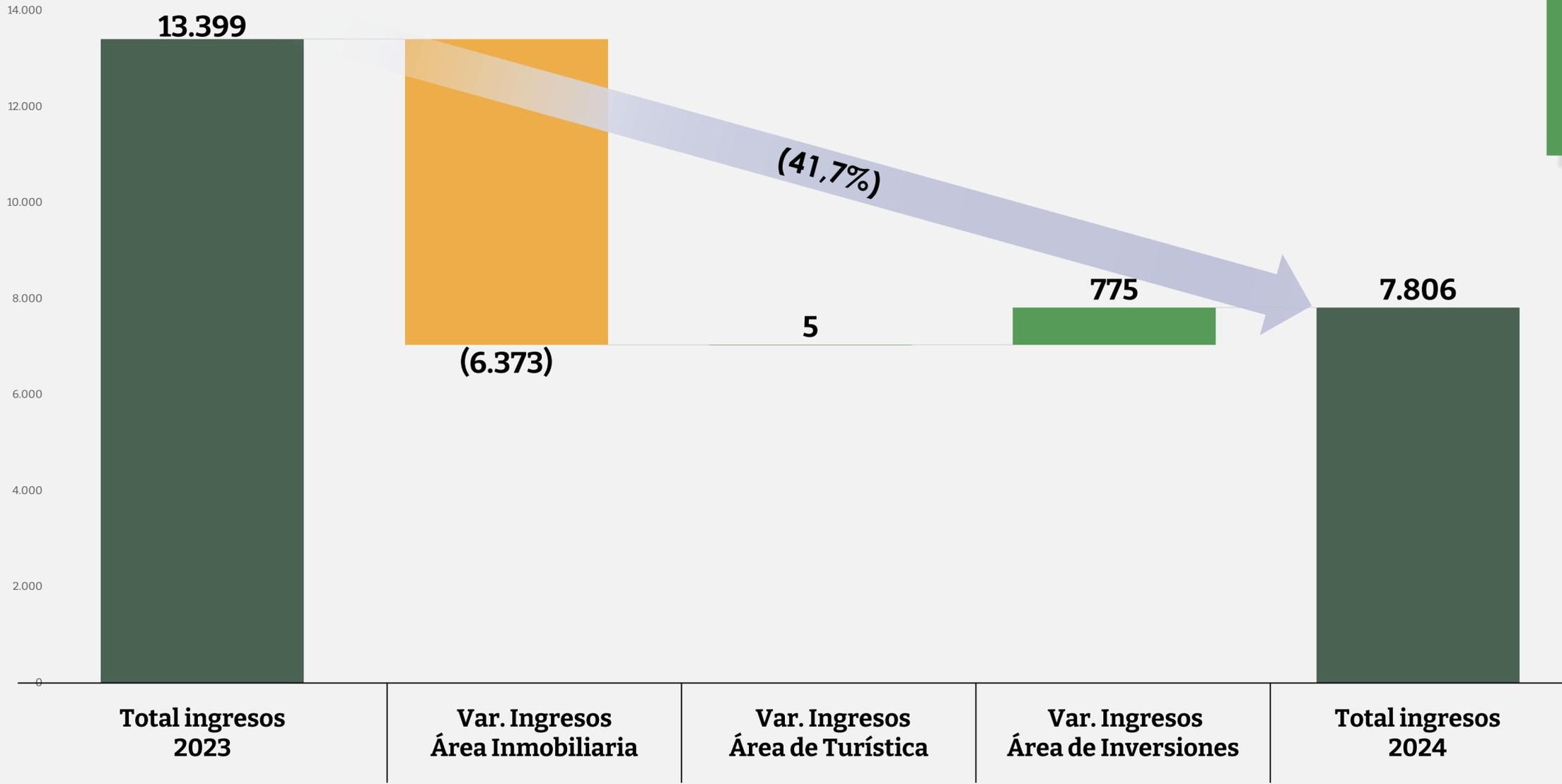
# Cifra de negocio condicionada por falta de entregas en inmobiliario. Impacto en 1T 2025.

## Evolución anual cifra neta de negocios y contribución por área de actividad

Cifras expresadas en miles de euros

**4,7M€**  
**(34,8%)**

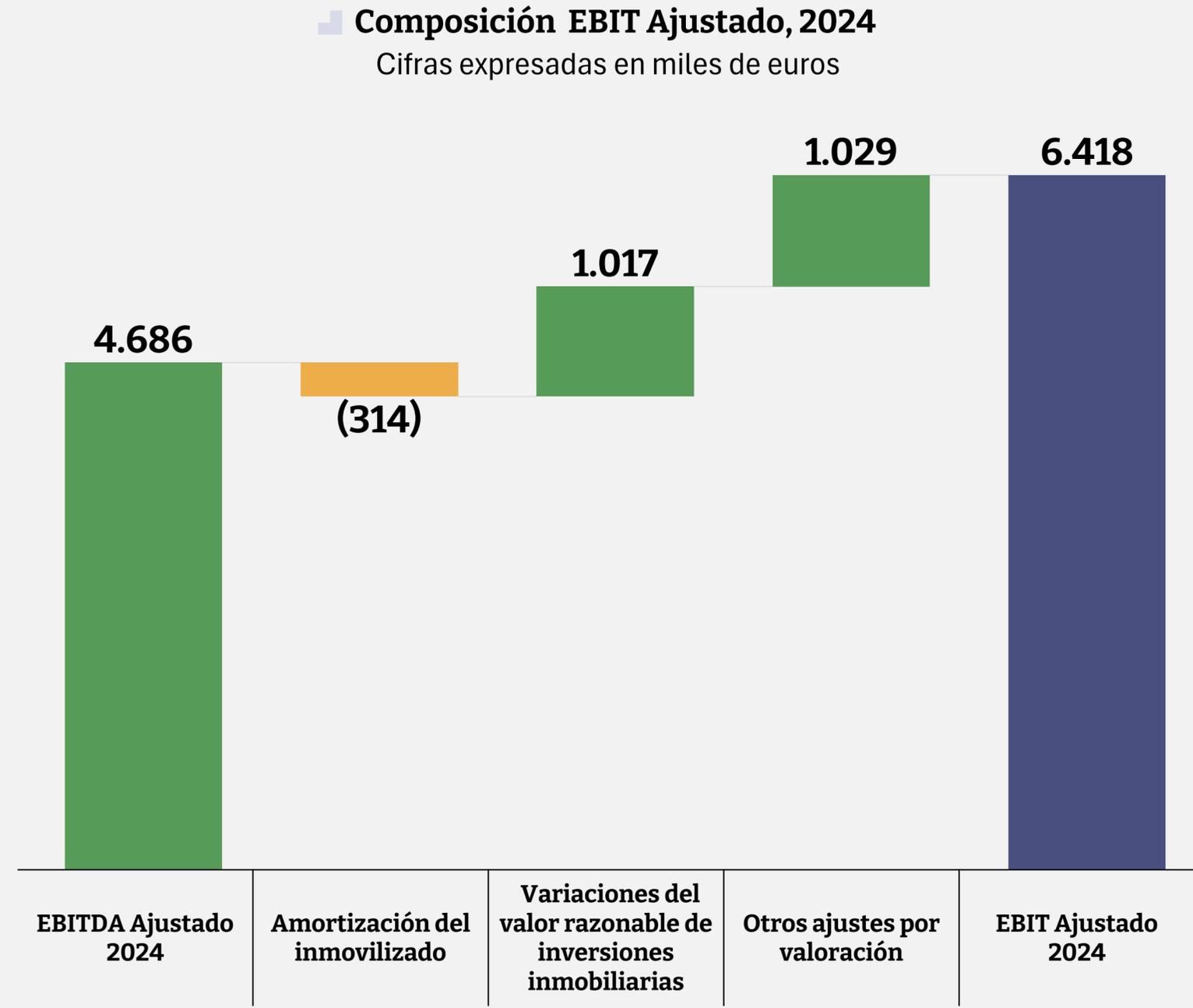
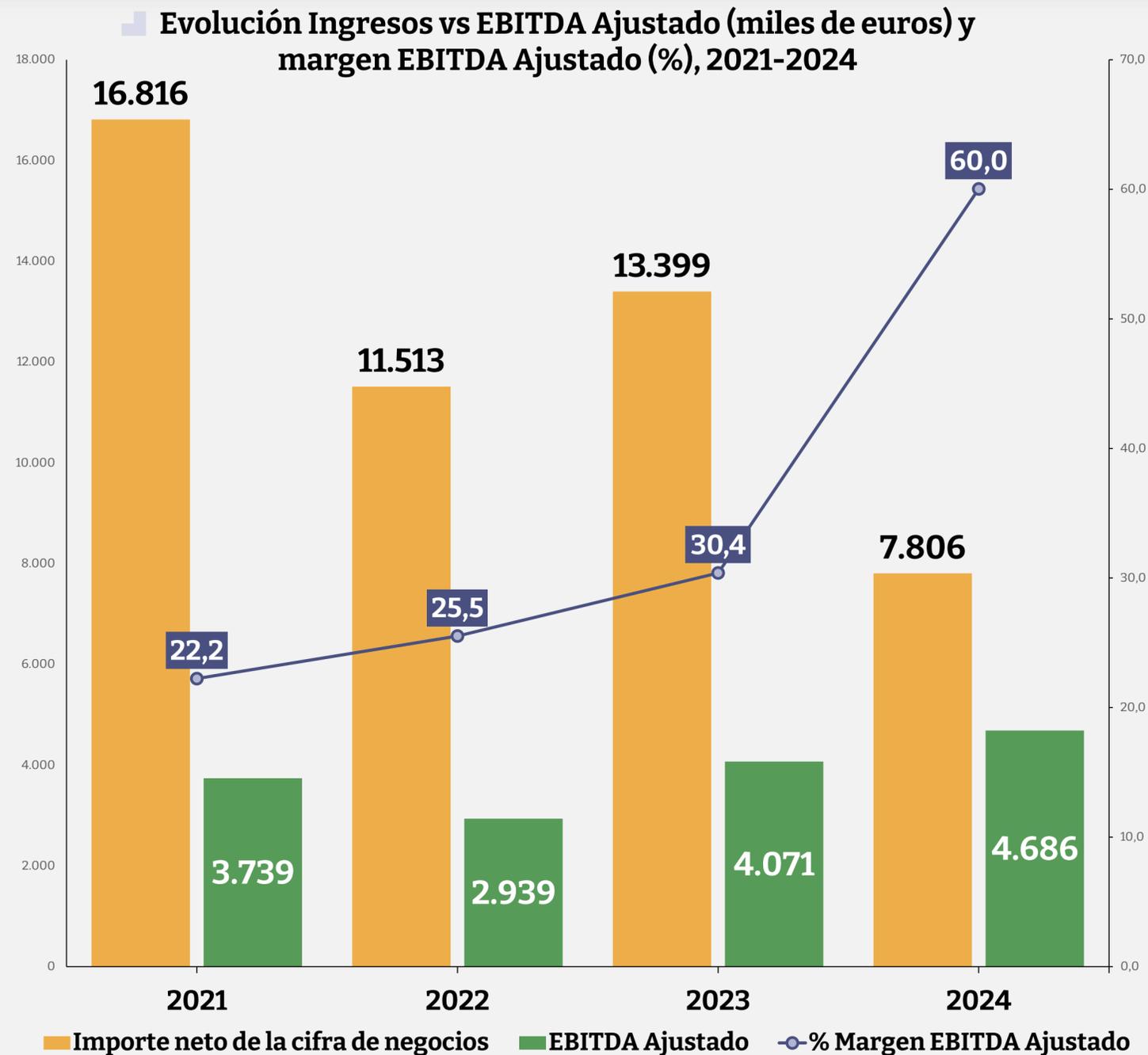
Ingresos recurrentes  
(% sobre cifra de negocios total)



**5,9M€**  
**(75,7%)**

Ingresos recurrentes  
(% sobre cifra de negocios total)

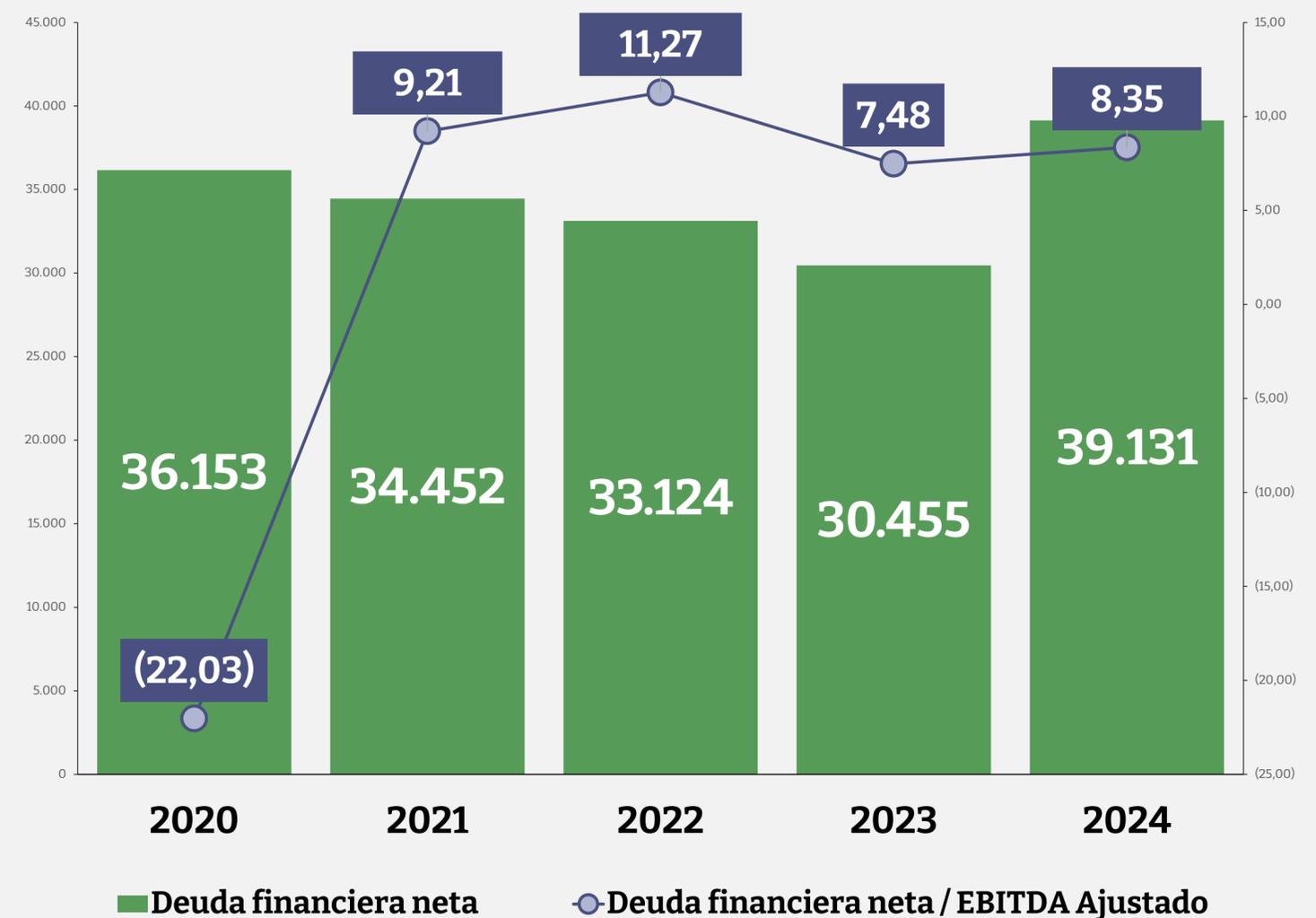
# Un crecimiento sostenible y con rentabilidad creciente.



La inversión para **aumentar escala** supone un mayor nivel de DFN pero con **riesgos muy controlados**.

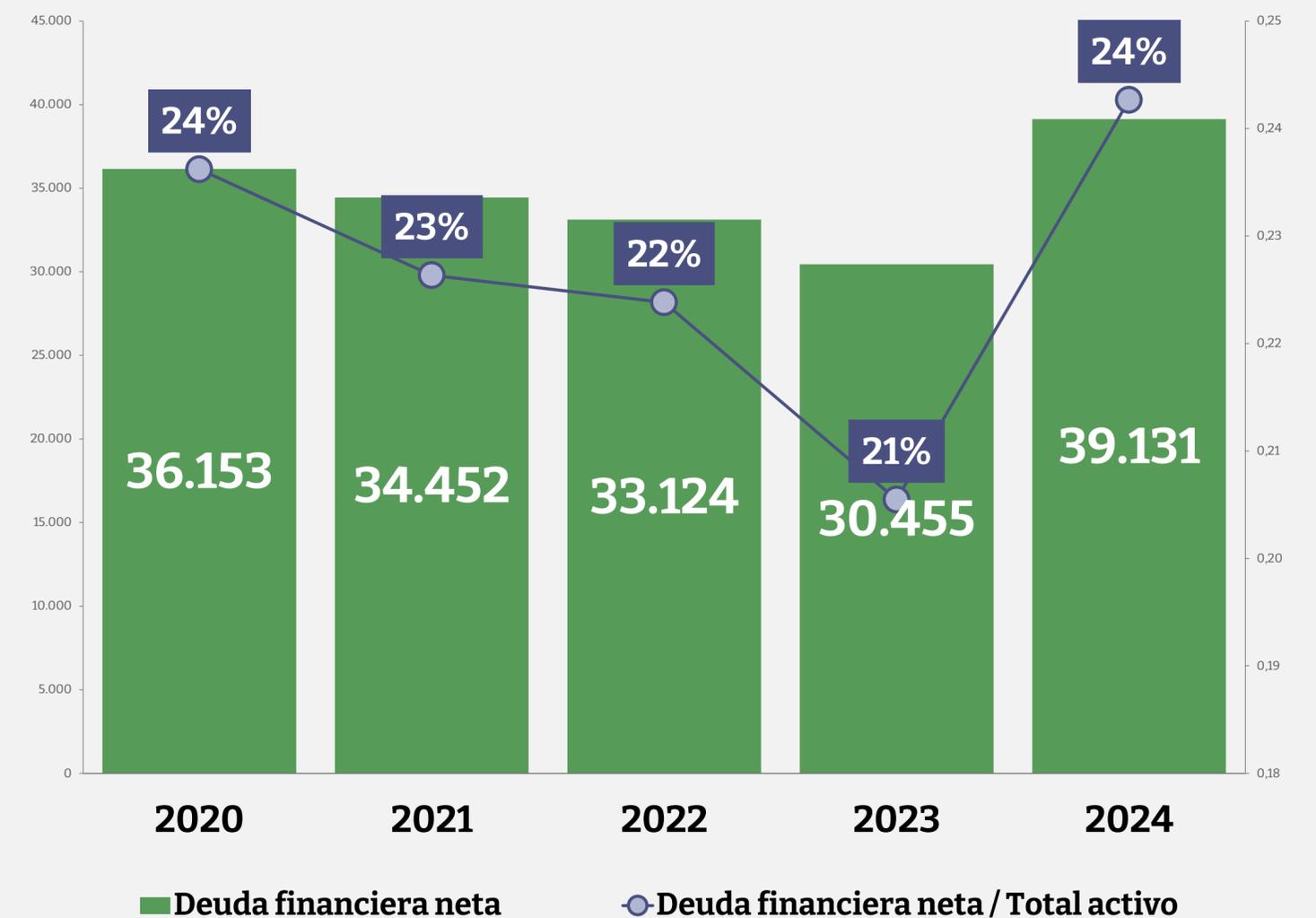
Evolución DFN y DFN/EBITDA Ajustado 2020-2024

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución DFN y DFN/Activo 2020-2024

Cifras expresadas en miles de euros



## Focalización en **impacto** de nuestra estrategia **ESG**.

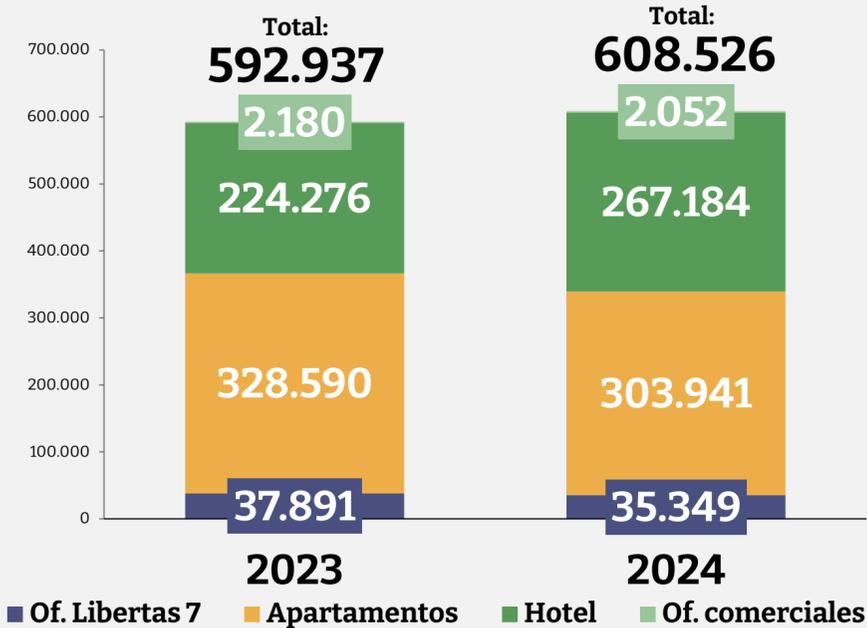


- ◆ Fuerte inversión en eficiencia energética para los apartamentos de Port Saplaya a lo largo del ejercicio.
- ◆ Orientación y apoyo a los afectados de la DANA, gracias a la colaboración con varias entidades y asociaciones como D\_NA Valencia, Casa Caridad y Desde Valencia para Valencia.
- ◆ Cerca del **75%** de nuestros proveedores disponen de código ético y el **85%** son locales.
- ◆ El absentismo durante 2024 ha sido de **1,99%** incluyendo bajas por maternidad o paternidad.

# Mejoramos los datos en todas las dimensiones ESG.

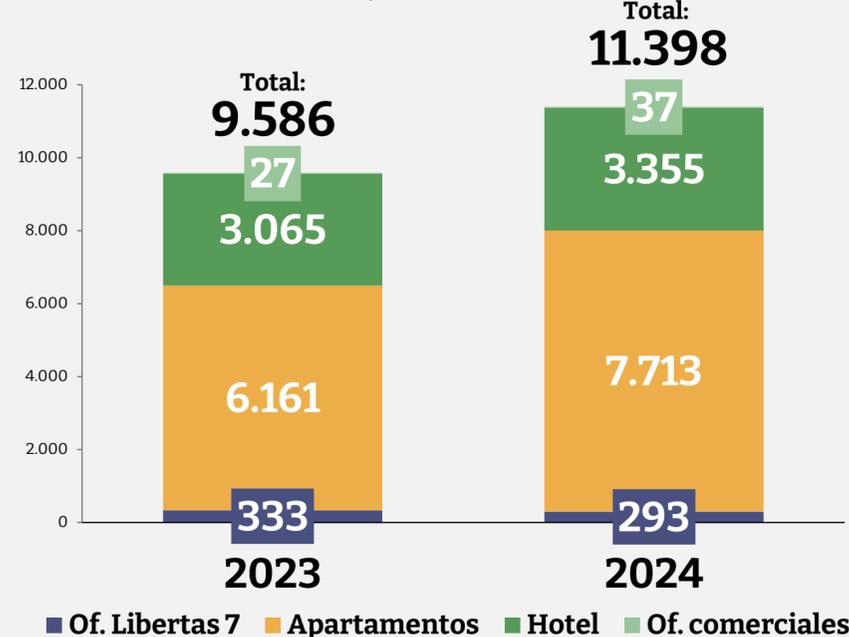
## Consumo de energía

Cifras expresadas en kWh

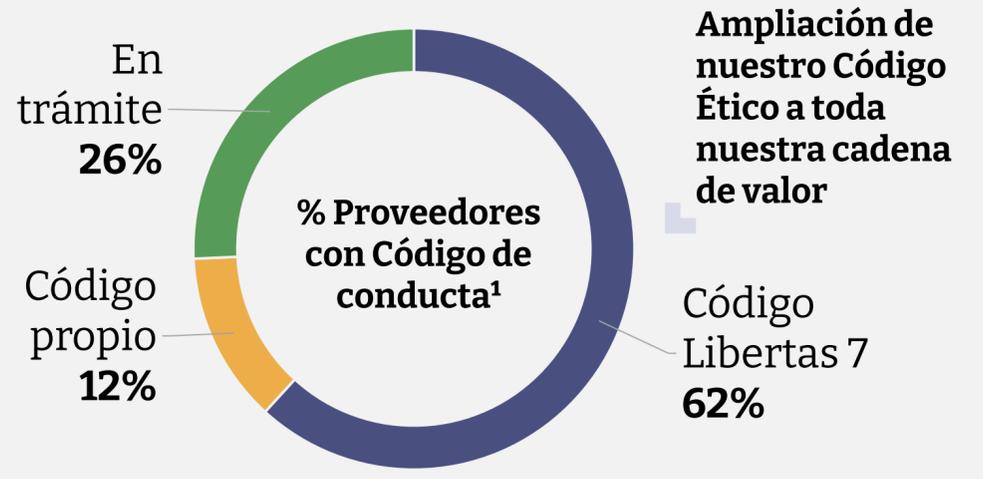
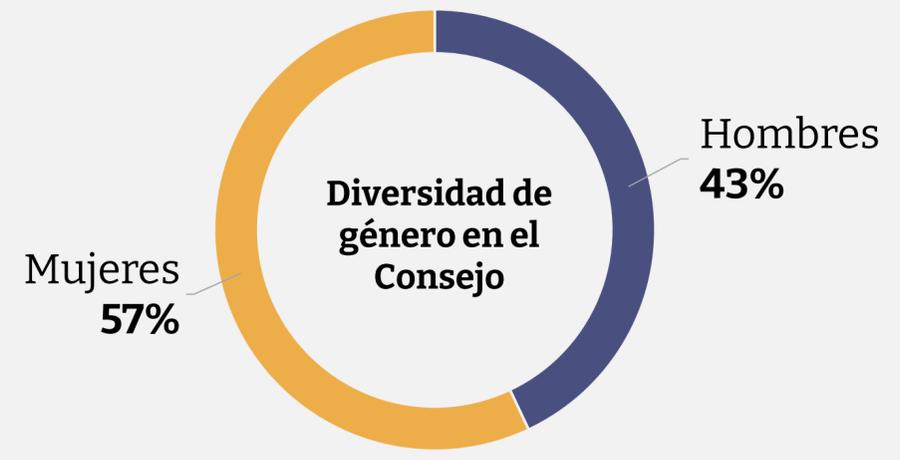
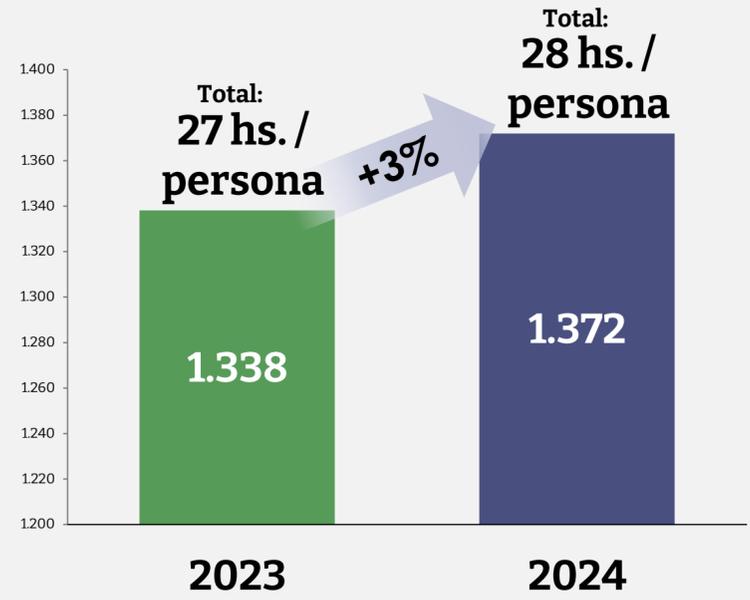


## Consumo de agua

Cifras expresadas en m<sup>3</sup>

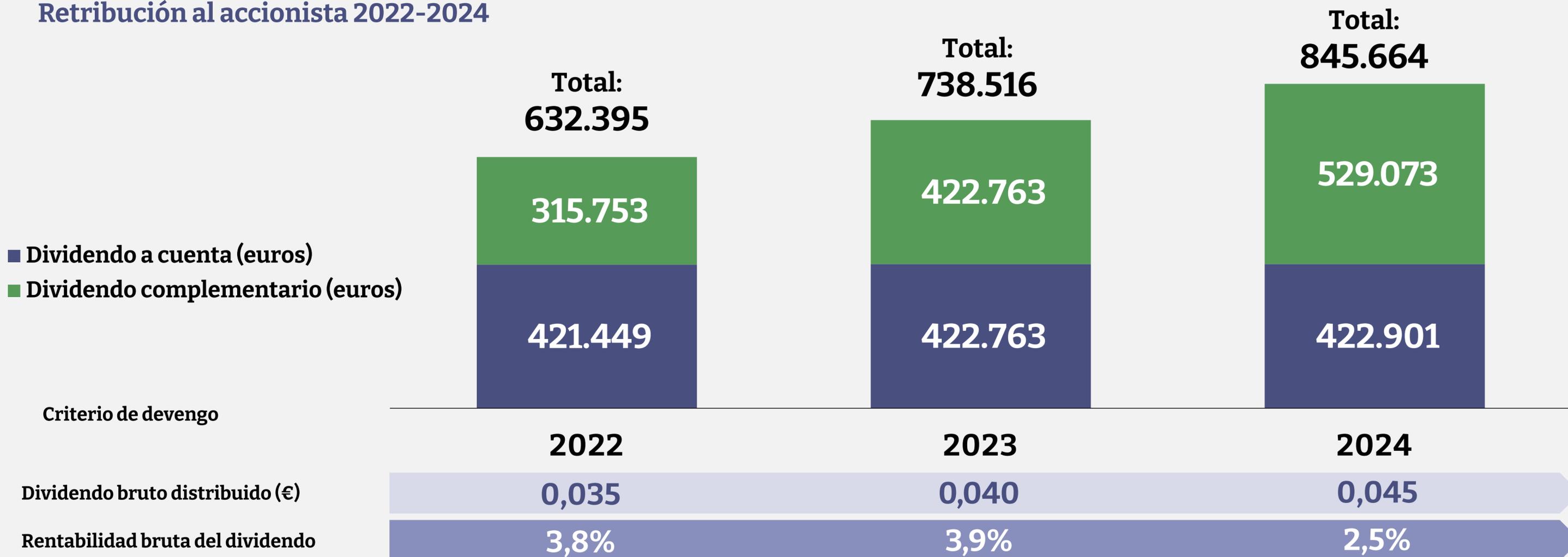


## Horas de formación



La retribución propuesta con cargo al ejercicio 2024 mejorará un **12,5%** la repartida en el ejercicio 2023 y un **28,6%** la distribuida en 2022 y se ofrece un nuevo dividendo flexible a nuestros accionistas.

Evolución  
Retribución al accionista 2022-2024

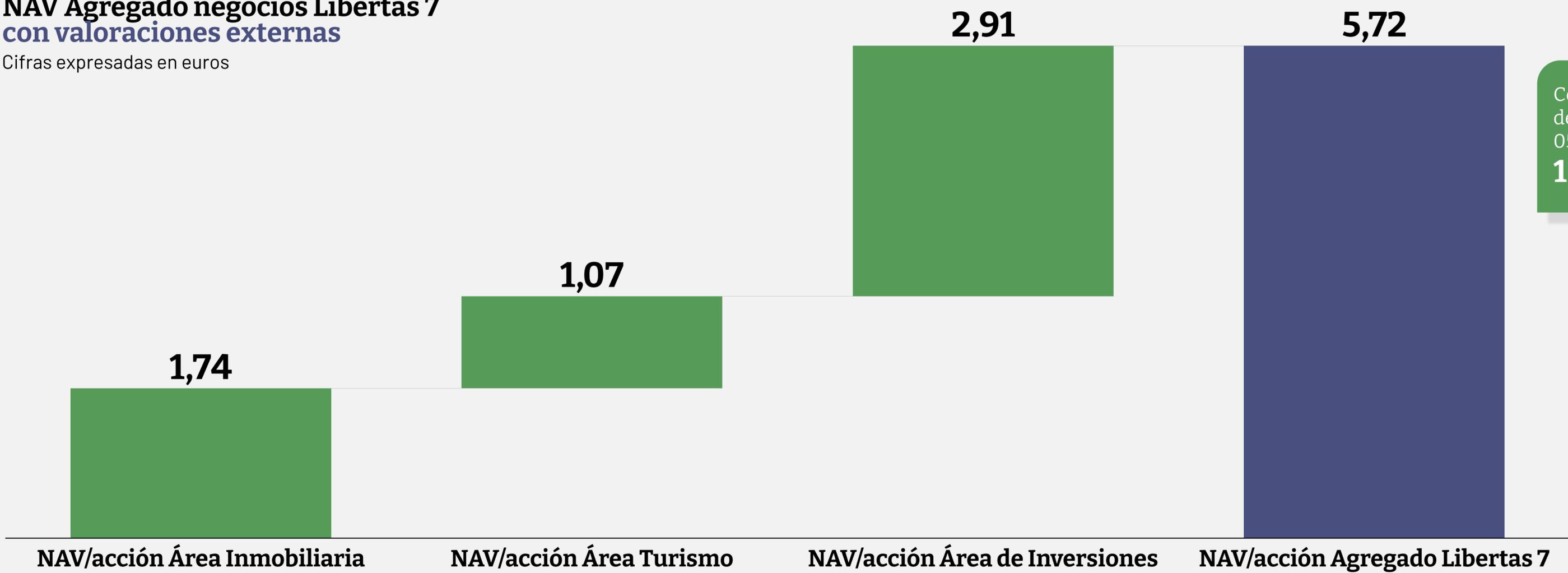


# Una nueva política de Relación con Inversores ha favorecido la liquidez y la creación de valor para el accionista.



# Libertas 7 muestra una **significativa reserva de valor oculto** según valoraciones externas independientes.

**NAV Agregado negocios Libertas 7 con valoraciones externas**  
Cifras expresadas en euros



**NAV Agregado:** Incluye existencias a valor contable + inmuebles y solares en reserva a valor tasación, cartera renta variable a valor de mercado y cartera de capital privado a valor razonable - deuda total. Excluye toda la gestión del negocio hotelero.

## Palancas de **crecimiento**.

- ◆ Entregas aseguradas de viviendas de 2 o 3 promociones hasta 2029, mayor volumen y expansión en la Comunidad Valenciana.
- ◆ Potenciar desestacionalización y alcanzar benchmark de ciudad de Valencia, junto con la incorporación de nuevos establecimientos.
- ◆ Continuar con saldo inversor positivo en bolsa y explorar oportunidades de crecimiento mediante coinversión con gestoras de capital privado.
- ◆ Aprovechar la gestión integrada de negocios para generar crecimiento y reducir riesgos financieros.

## Q&A Y CONTACTO



**[www.libertas7.es](http://www.libertas7.es)** Calle Caballeros, 36  
46001 Valencia. España  
+34 963 153 058  
inversores@libertas7.es