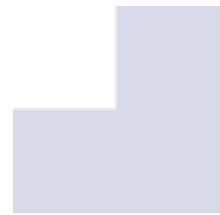




Informe de Resultados Enero-Junio 2026





Información legal

La información contenida en este Informe de Gestión correspondiente al primer semestre del ejercicio 2026 (enero-junio 2026) ha sido elaborado por Libertas 7, S.A. (en adelante, Libertas 7) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

El Informe de Gestión contiene la revisión de la gestión de la actividad y resultados de la compañía durante el primer semestre de 2026, así como su comparación con el mismo periodo de 2025. Ha sido formulado por el Consejo de Administración el 23 de julio 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, la gestión de riesgos y los hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre.

Información prospectiva

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

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

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



Índice

Informe de resultados Enero-Junio 2026

1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo
2. Libertas 7: perfil de compañía y modelos de negocio
3. Coyuntura macroeconómica
4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2026
 - Resultados económico-financieros
 - Gestión del capital y financiación
 - Generación de Cash Flow
6. Gestión de riesgos
7. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre
8. Evolución previsible de los negocios
9. Adquisición y enajenación de acciones propias
10. Libertas 7 en Bolsa
11. Glosario
12. Contacto
13. Anexos



1 | Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

► Sede Fundación Libertas 7
Valencia

1. Resumen ejecutivo

HITOS DE GESTIÓN EN 1S-2026

Inicio de ejercicio condicionado por el calendario de entregas inmobiliarias. Intensa actividad promotora y comercial que anticipa la materialización de resultados en el segundo semestre ...

Resultados



- La cifra de negocios se sitúa en 3,1 millones de euros, manteniendo un beneficio neto de 0,8 millones.
- El EBITDA ajustado alcanza 2,5 millones de euros y el EBIT ajustado, 3,7 millones, apoyados en la diversificación del Grupo.
- Las existencias crecen un 50%, reflejando el avance de las promociones cuya entrega se concentrará en el segundo semestre.

Mercado de capitales y retribución al accionista

- La acción cierra el semestre en 3,08 euros, con una revalorización del 2,7% y una capitalización de 67,5 millones de euros.
- El efectivo negociado acumulado alcanza 3,1 millones de euros, más del doble que en el primer semestre de 2026.
- La retribución correspondiente a 2025 aumenta un 34%, hasta 0,06 euros brutos por acción

Área Inmobiliaria



- Seis promociones activas y una en fase de diseño, 391 viviendas en desarrollo, de las que 231 se encuentran en construcción.
- La cartera de contratos y reservas alcanza 51,5 millones de euros, un 30% más que al cierre de 2025.
- Finalización de Gaia, avance de Idalia hasta cerca del 80%, cuya escrituración se realizará en el segundo semestre.

Área Turística



- Port Saplaya alcanza 1,0 millones de euros de ingresos de alojamiento, un 31,6% más, con una ocupación estable.
- El ADR se sitúa en 167,4 euros y el RevPAR en 74,5 euros, ambos con crecimientos superiores al 31%.
- El EBITDA del área aumenta un 17,4% y el resultado antes de impuestos un 56,5%, pese al cambio de perímetro.

Área Inversiones



- El conjunto de la cartera y la liquidez alcanza 70,1 millones de euros, con una rentabilidad total del 2,8%.
- La rotación de la cartera cotizada genera 3,0 millones de euros de plusvalías, con una rentabilidad del 31,7% sobre las posiciones vendidas.
- El capital privado obtiene una rentabilidad del 17,5% y aporta 1,1 millones de euros al resultado del Grupo.

Principales Magnitudes



Cifra de negocio

3

Millones de euros

Var. 1S-2025: n.s.



EBITDA Ajustado

2,4

Millones de euros

Var. 1S-2025: **(38%)**



EBIT Ajustado

3,7

Millones de euros

Var. 1S-2025: **(21,7%)**



Resultado neto

0,79

Millones de euros

Var. 1S-2025: **(41,4%)**



DFN

40,6

Millones de euros

Var. 2025: **(9,5%)**



DFN / EBITDA
Ajustado

16x

Var. 2025: **+3,14X**



DFN / ACTIVO

22,6%

Var. 2025: **+5,1%**

Cotización
(a 30/06/2026)

3,08

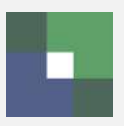
€/acción

Var. 31/12/25: **+3%**



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

► **PORT SAPLAYA**
Alboraya, Valencia



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

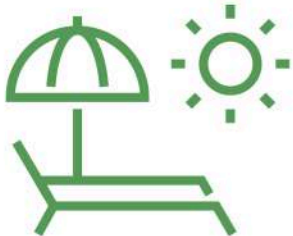
Libertas 7, constituida en Valencia en el año 1946, es en la actualidad la cabecera de un grupo de sociedades fruto de un proceso de concentración de las compañías **Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. (FICSA)**, **Playa de Alboraya, S.A. (Saplaya)** y **Valenciana de Negocios, S.A.**

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



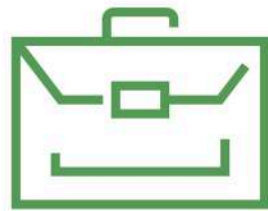
Área Inmobiliaria

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



Área Turística

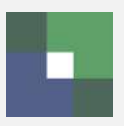
El Área Turística de la que dependen los establecimientos Sea You Apartamentos Port Saplaya y Sea You Hotel Port Valencia.



Área de Inversiones

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





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

Área Inmobiliaria

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

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

- Promoción de viviendas de primera y segunda residencia.
- Sobre suelos finalistas.
- Dirigida a clientes de nivel adquisitivo medio.
- 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.

➤ Edificio Gaia
Avda. Primado Reig, Valencia



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

Área Turística

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

Sea You Apartamentos Port Saplaya consta de tres edificios, propiedad de Libertas 7, en primera línea de playa, en la urbanización Port Saplaya que se ubica a escasos 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 hasta abril 2026, el Grupo Libertas 7 gestiona Sea You Hotel Port Valencia, ubicado en Valencia a escasos metros de la Marina y del puerto histórico de la ciudad, cercano a la playa de las Arenas y a la Ciutat de les Arts i les Ciencies. La actividad se dirige a la captación de viajeros de negocio y de ocio a través de los mismos canales que en el caso de los Apartamentos.

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



PORT SAPLAYA
Alboraya, Valencia

2. 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.



3 | Coyuntura macroeconómica

► Edificio Idalia Nature
San Antonio de Benagéber, Valencia



3. Coyuntura macroeconómica

Por lo que respecta a la economía española, la actividad mantuvo durante el primer semestre de 2026 un elevado dinamismo relativo dentro de la zona euro, apoyado en el consumo y la inversión, si bien el escenario internacional se ha visto condicionado por el repunte de la inflación derivado de la escalada del conflicto en Oriente Próximo y su impacto sobre los precios energéticos. ■ ■ ■

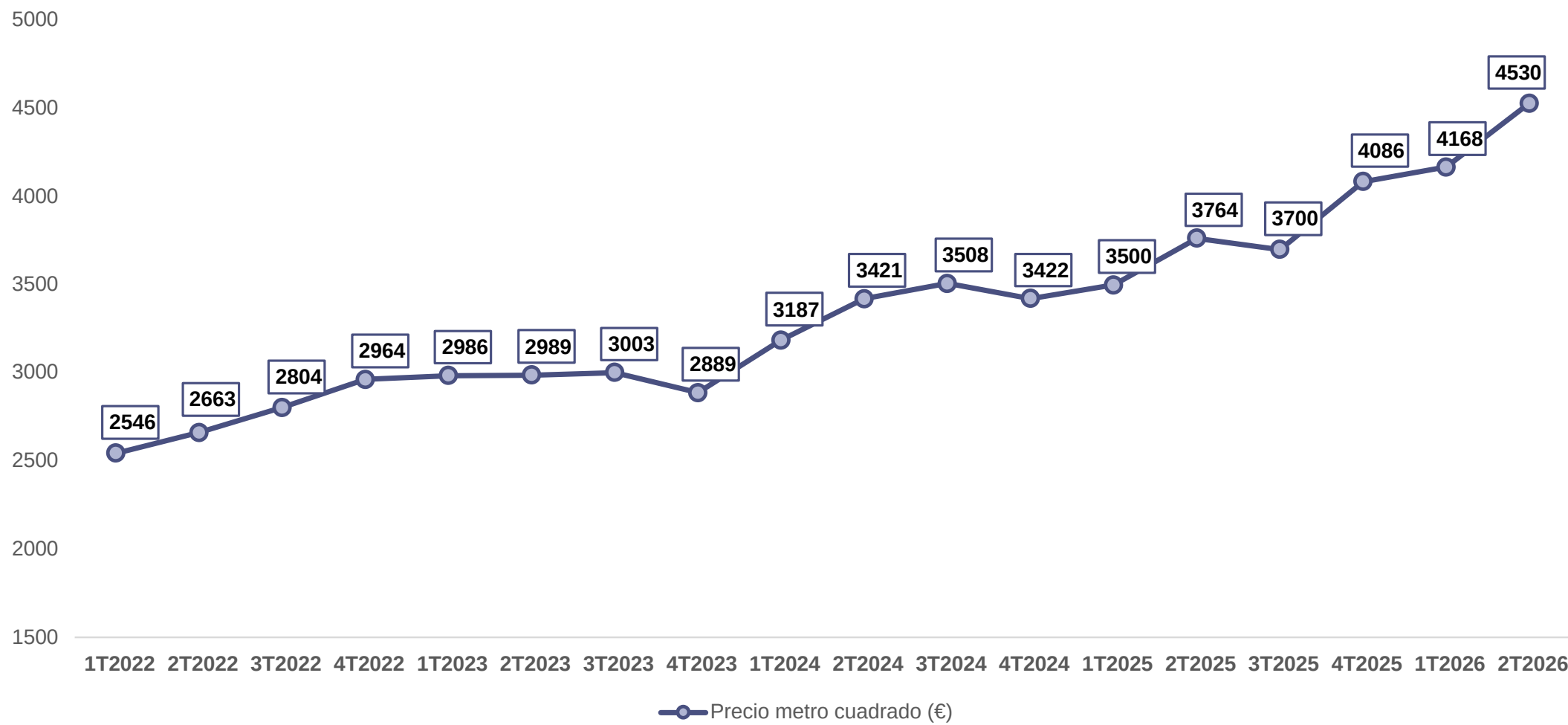
La economía española cerró 2025 con un crecimiento del 2,8% del PIB, consolidándose como una de las economías más dinámicas de la zona euro. Esta fortaleza relativa se ha prolongado durante los primeros meses de 2026, sustentada en la solidez del mercado laboral, la evolución favorable de la renta disponible y el sostenimiento del consumo privado, así como en el impulso de la inversión empresarial.

No obstante, las últimas previsiones apuntan a una moderación del ritmo de crecimiento hasta el 2,4% para el conjunto de 2026, como consecuencia del nuevo contexto geopolítico derivado del conflicto en Oriente Próximo, que ha provocado un repunte de los precios de la energía y ha obligado a revisar al alza las expectativas de inflación, ahora situada en el entorno del 3% para el conjunto del año. Pese a esta desaceleración, España mantiene un diferencial de crecimiento muy superior al de las principales economías del euro, apoyado también en la fortaleza del sector turístico.

En el conjunto de la Eurozona, el crecimiento se ha visto igualmente afectado por el nuevo shock energético, que ha llevado a revisar a la baja las previsiones de expansión para 2026 y al alza las de inflación. Este contexto ha llevado al Banco Central Europeo a interrumpir el ciclo de bajadas de tipos iniciado en ejercicios anteriores, optando por subir los tipos de interés oficiales en su reunión de junio de 2026, ante el riesgo de que la inflación se aleje de forma sostenida del objetivo del 2% a medio plazo.

Para la economía estadounidense, las previsiones apuntan a un crecimiento sostenido en el entorno del 2,2% para 2026, si bien la inflación se mantiene en niveles elevados, superiores al 3%, condicionada por la evolución de los precios energéticos y por la incertidumbre derivada de las tensiones comerciales y geopolíticas internacionales. En este escenario, la Reserva Federal mantiene un enfoque prudente en la gestión de su política monetaria, a la espera de mayor visibilidad sobre la evolución de los precios.

Evolución histórica trimestral precio (€) metro cuadrado vivienda nueva en ciudad de Valencia
Cifras expresadas en miles de euros



Fuente: UPV y Observatorio de la Vivienda

% Crecimiento interanual del PIB Real	2021	2022	2023	2024	2025	2026E
Estados Unidos	5,9	2,1	2,3	2,8	2,1	2,2
Eurozona	5,6	3,3	0,5	0,9	1,4	0,6
España	6,4	5,8	2,5	3,2	2,8	2,4

Fuente: AFI

Inflación	2021	2022	2023	2024	2025	2026E
Estados Unidos	7,4	6,6	4,2	2,6	2,7	3,4
Eurozona	5,0	9,2	5,4	2,4	2,1	2,7
España	6,6	5,5	3,4	2,9	2,9	3,0

Fuente: AFI



3. Coyuntura macroeconómica



Área Inmobiliaria

En el primer semestre de 2026, el mercado residencial de Valencia y su entorno metropolitano continúa marcado por el desequilibrio estructural entre oferta y demanda. Según el informe IMIE Mercados Locales de Tinsa (2º trimestre de 2026), el precio medio de la vivienda en la ciudad de Valencia se sitúa en 2.773 €/m², con un crecimiento interanual del 15,6%; en el conjunto de la provincia, el incremento alcanza el 21,2%, uno de los mayores repuntes de toda España en el periodo. Este comportamiento se apoya en un problema de fondo que Tinsa identifica a nivel nacional: la escasez de suelo finalista, el encarecimiento de los costes de construcción y, sobre todo, la falta de mano de obra especializada, que limitan la capacidad del sector para dar respuesta al ritmo de la demanda.

En este contexto, la actividad promotora en la provincia de Valencia se mantiene contenida —con 4,9 visados de obra nueva por cada mil viviendas existentes, por debajo de provincias como Alicante (7,9)— insuficiente para absorber la presión compradora. A nivel nacional, el precio de la obra nueva se incrementó un 10,4% en 2025, situándose un 43% por encima de la vivienda de segunda mano, reflejo de una oferta cada vez más escasa y concentrada en segmentos de mayor valor. La limitada disponibilidad de suelo, junto con una demanda que se mantiene firme, configura un entorno favorable para el lanzamiento y comercialización de promociones bien ubicadas, aunque sujeto a la presión al alza de los costes de producción.



Área Turística

Según la Fundación Visit València, hasta el mes de mayo de 2026, el turismo en la ciudad de Valencia mostró un comportamiento muy positivo: aunque el número de viajeros descendió un 1,3%, las pernoctaciones crecieron un 7,2% hasta los 2,41 millones, impulsadas por el turismo internacional (+15%) y una estancia media un 9,3% superior. La tarifa media diaria (ADR) subió hasta los 114,6 euros (+2,9%) y el RevPAR alcanzó los 91,9 euros (+14,6%), con una ocupación media del 78,7%, (+6,5%).

Estos indicadores confirman una fase de consolidación basada en estancias más largas y mayor capacidad de gasto, en línea con la estrategia municipal de atraer un turismo de calidad, con previsiones de verano muy favorables.

La ordenanza municipal que restringe los apartamentos turísticos continúa limitando la nueva oferta, en especial en las zonas de playa y en el centro. En este entorno, los apartamentos turísticos reglados en primera línea de playa, como los de Sea You Port Saplaya, se benefician de una menor competencia y de una demanda estable y creciente.



Área de Inversiones

Los principales mercados de renta variable tuvieron un tono moderadamente positivo en los seis primeros meses del año, a pesar de haberse producido diversos episodios de volatilidad, provocados por la elevada inestabilidad en la esfera geopolítica. Destaca en positivo la evolución de la bolsa española, con un Ibex 35 que se anotó un 12,5% en el primer semestre, mientras que la bolsa europea registró una revalorización del 8,4%, tomando como referencia el Stoxx 600.

Los beneficios empresariales han evolucionado positivamente en términos generales, cumpliendo o superando en muchos casos las previsiones de los analistas. Sin embargo, la posibilidad de un repunte en los índices generales de precios, derivados del aumento de los precios de la energía, y la previsible respuesta por parte de los bancos centrales en forma de tensionamiento de las condiciones financieras, han tenido un impacto negativo en la cotización de numerosos valores, especialmente en aquellos vinculados al ciclo y bienes de consumo no básico.

Cabe esperar un entorno similar en los próximos meses, con unos mercados atentos a la evolución de los distintos conflictos bélicos y geopolíticos y la evolución de las variables macro.



4 | Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

► Sede Fundación Libertas 7
Valencia

Área Inmobiliaria



Cifra de negocio

0,5

Millones de euros

Var. 2025: **(96,7%)**



Margen bruto

0,3

Millones de euros

Var. 2025: **(93,6%)**



EBITDA

(0,3)

Millones de euros

Var. 2025: **(90%)**



EBIT

(0,3)

Millones de euros

Var. 2025: **(91,4%)**

Nº total de
proyectos en
curso

6



Uds fase de
construcción

231

Unidades

Var. 1S-2025: **+29,8%**



Cartera de
contratos y reservas

51,4

Millones de euros

Var. 1S-2025: **+45,8%**



Stock pendiente
de ventas

37,9

Millones de euros

Var. 1S-2025: **+11,3%**

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.1 Área Inmobiliaria

El primer semestre registra una fuerte actividad comercial y avance de las promociones, con las principales entregas concentradas en el segundo semestre. ■ ■ ■

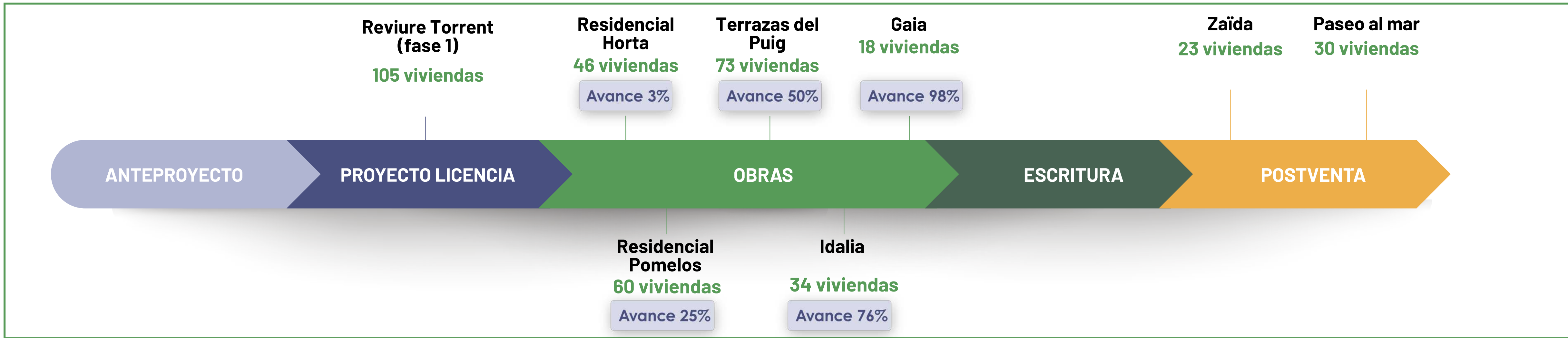
Durante el primer semestre de 2026, el Área Inmobiliaria del Grupo Libertas 7 ha cumplido los principales hitos operativos, comerciales y financieros previstos para el periodo. La actividad del semestre ha estado marcada por el avance de las promociones en curso, la plena ocupación de los activos en arrendamiento y una sólida evolución comercial, que confirma la fortaleza de la demanda residencial en Valencia y su área metropolitana.

En relación con las promociones en desarrollo, cabe destacar la finalización de las obras del edificio Gaia, en Valencia. A la fecha de formulación del presente informe, la promoción se encuentra en proceso de escrituración y subrogación de los préstamos hipotecarios por parte de los compradores, circunstancia que permitirá reconocer durante el ejercicio tanto los ingresos como el resultado y la generación de caja derivados de su entrega.

Por su parte, Residencial Idalia Nature, en San Antonio de Benagéber, presenta un grado de ejecución próximo al 80% y mantiene su calendario de entrega previsto para el segundo semestre del año. El resto de las promociones evolucionan conforme al programa de ejecución establecido, en línea con los objetivos contemplados en el Plan Estratégico del Grupo.

A lo largo del segundo trimestre se ha iniciado la obra del Residencial Horta en Museros, promoción de 46 viviendas en el área metropolitana de Valencia.

El valor agregado de la cartera de contratos y reservas asciende a 51,4 millones de euros, lo que representa un incremento del 30% respecto al cierre del ejercicio 2025, impulsado por el elevado ritmo de comercialización y la evolución positiva de los precios de venta. Paralelamente, el stock pendiente de comercialización, valorado a precios de tarifa, se sitúa en 37,9 millones de euros, un 23 % inferior al registrado al cierre del ejercicio anterior, como consecuencia del fuerte nivel de ventas alcanzado.





4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.1 Área Inmobiliaria

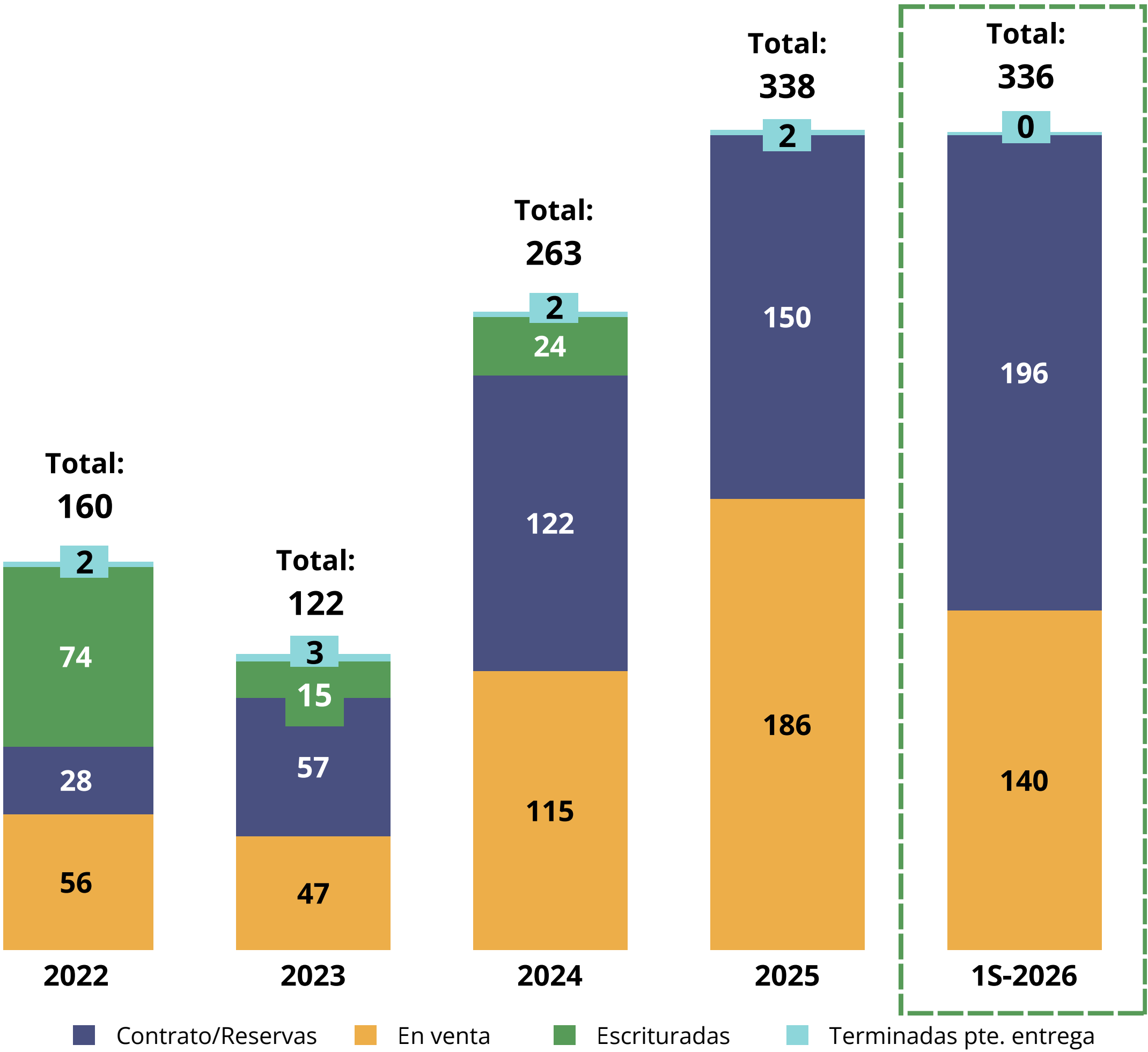
Desde el punto de vista comercial, la actividad del semestre se ha centrado en la preparación de las entregas de la promoción Gaia y en la captación de nuevas ventas, principalmente en las promociones Terrazas del Puig, Pomelos, Horta y Reviure I. En este contexto, destaca el inicio de la comercialización de Reviure I, en Torrent, cuya acogida por parte del mercado ha superado las previsiones iniciales, favorecida por su ubicación, la calidad del proyecto y una propuesta de valor altamente competitiva.

Al cierre del semestre, FICSA gestiona seis promociones activas, que suman un total de 336 viviendas y 55 en diseño. Del conjunto de unidades, el 46% dispone de contrato privado de compraventa formalizado, el 12% se encuentra reservado y el 42% está en fase de comercialización.

Asimismo, el Grupo mantiene una cartera de suelo con un aprovechamiento urbanístico de 7.873 m², localizada en Puerto de Sagunto y Peñíscola, destinada al desarrollo de futuros proyectos residenciales.

En el área patrimonial, la totalidad de los locales comerciales y oficinas gestionados por el Grupo permanece arrendada, proporcionando una fuente de ingresos recurrente y estable.

Evolución uds. de viviendas según estado de comercialización

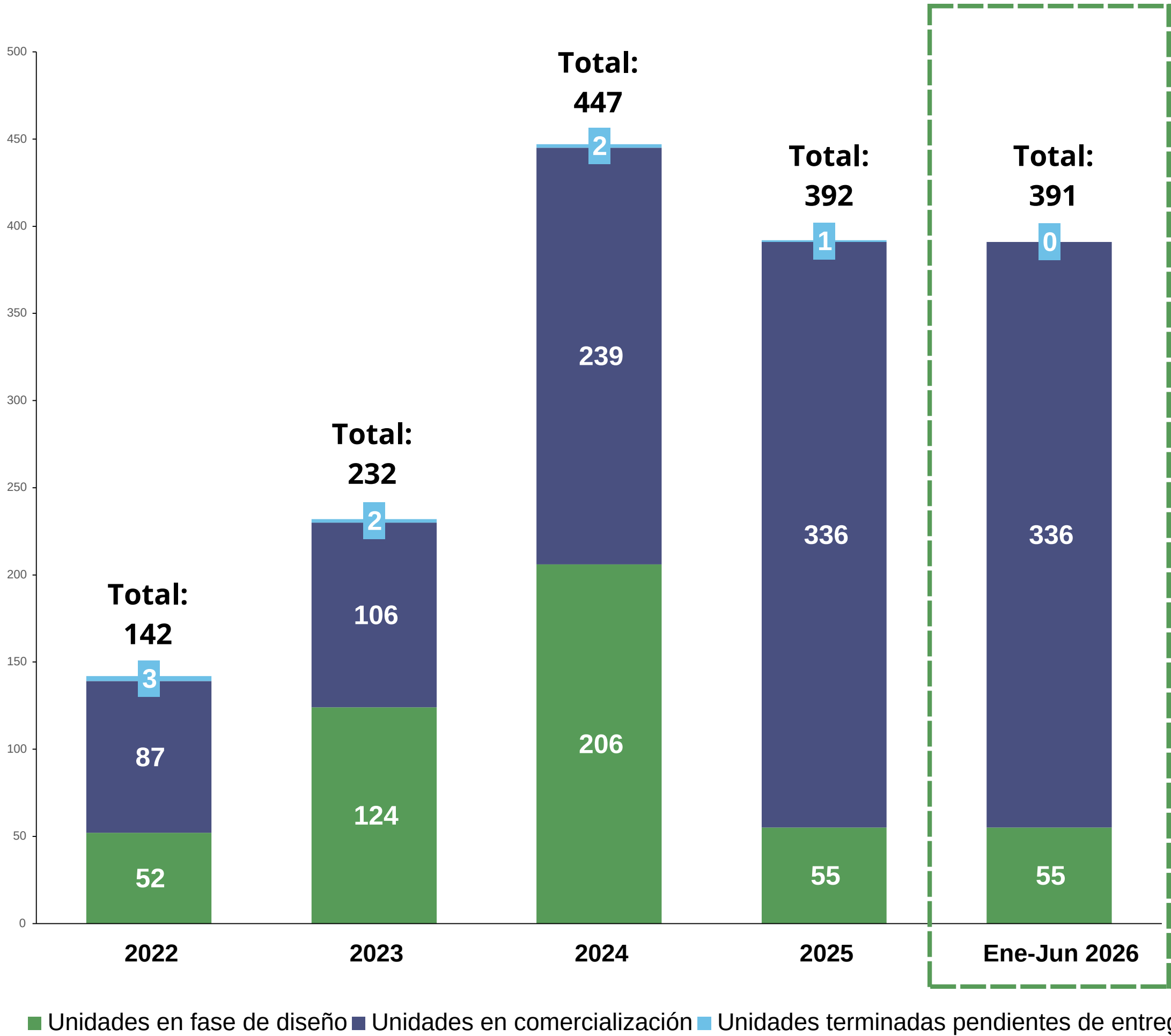


*Se excluyen unidades en fase de diseño

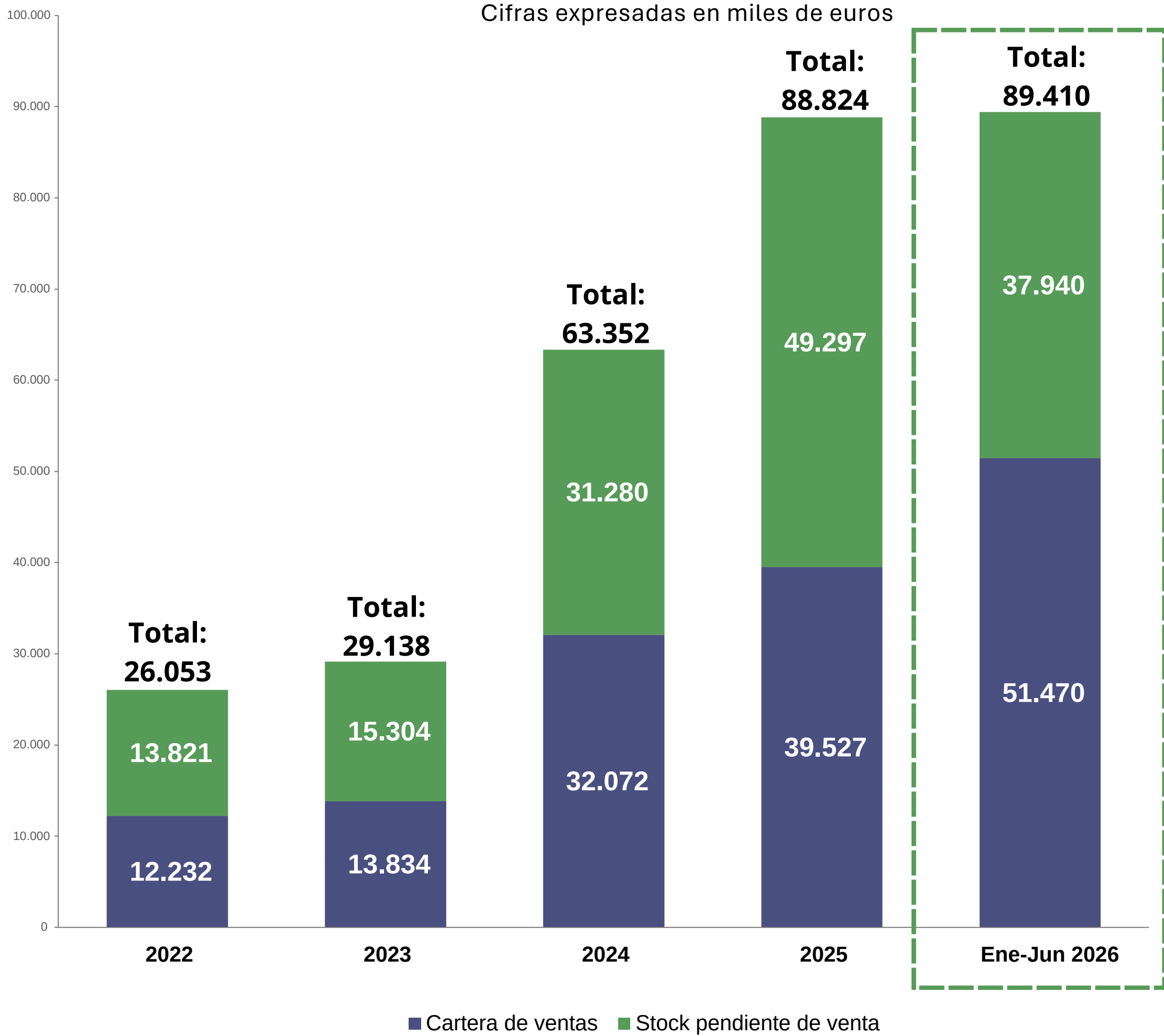
4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.1 Área Inmobiliaria

Evolución de unidades activas 2022-1T 2026



Evolución de cartera de ventas y reservas, stock pendiente de venta y total, 2022-1T 2026



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.1 Área Inmobiliaria

Cifras expresadas en miles de euros			
Cuenta de resultados	Ene-Jun 2026	Ene-Jun 2025	% Var.
Importe de la cifra de negocios	501	6.489	(92,28)
Ingresos Promoción	195	6.216	(96,86)
Ingresos Arrendamientos	296	263	13
Servicios a terceros	10	10	n.s.
Variación de existencias	(229)	(4.764)	(95,19)
Margen bruto	272	1.725	(84,23)
Otros ingresos de explotación	1	2	(50,00)
Otros gastos de explotación	(652)	(672)	(2,98)
Otros resultados	0	8	--
Revalorización inversiones inmobiliarias	0	(3)	--
Amortizaciones	(13)	(11)	18,18
Resultado de explotación (EBIT)	(392)	1.049	c.s.
Resultado financiero	(306)	(380)	(19,47)
Resultado antes de impuestos	(698)	669	c.s.
EBITDA	(379)	1.063	c.s.

Resultados del Área Inmobiliaria

La naturaleza del negocio promotor determina que el reconocimiento de ingresos y resultados se produzca en el momento de la entrega de las promociones. Dado que las principales escrituraciones previstas para el ejercicio 2026 se concentran en el segundo semestre, la cifra de negocios registrada durante los seis primeros meses del año corresponde fundamentalmente a los ingresos por arrendamientos y a la venta de un local comercial perteneciente a una promoción entregada en ejercicios anteriores, alcanzando 0,5 millones de euros.

Como consecuencia de este calendario de entregas, el Área Inmobiliaria presenta al cierre del primer semestre un resultado antes de impuestos negativo de 0,7 millones de euros, situación de carácter temporal que se prevé revertir durante el segundo semestre con la escrituración del Edificio Gaia, actualmente en fase de legalización y Residencial Idalia en fase final de Obras.

Área Turística



Cifra de negocio

1,3

Millones de euros

Var. 1S-2025: **(4,7%)**



EBITDA

0,5

Millones de euros

Var. 1S-2025: **17,4%**



EBIT

0,4

Millones de euros

Var. 1S-2025: **38,7%**



RevPar

69,5

Euros

Var. 1S-2025: **+15,2%**



ADR

146,7

Euros

Var. 1S-2025: **+28,3%**

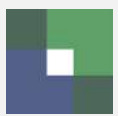


% Ocupación media

47,4%

Var. 1S-2025: **(10,1%)**





4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.2 Área Turística

El Área Turística refuerza su enfoque estratégico tras la salida de la gestión del Sea You Hotel Port Valencia y consolida el crecimiento del negocio de apartamentos. ■■■

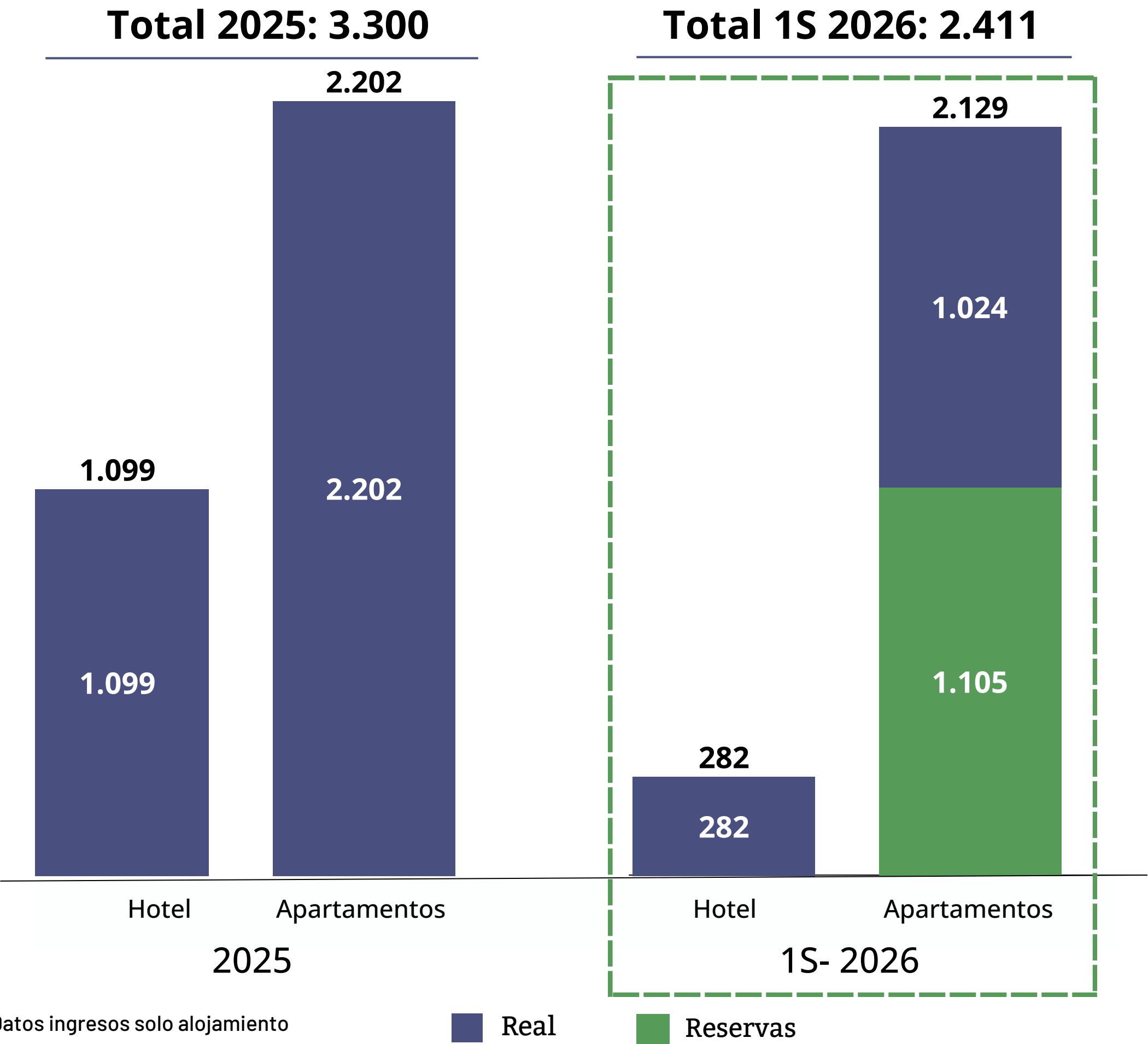
Durante el primer semestre de 2026 se ha producido un cambio relevante en el perímetro de actividad del Área Turística. Con efectos de 30 de abril, el Grupo finalizó la gestión del Sea You Hotel Port Valencia, tras alcanzar un acuerdo con la propiedad para la resolución anticipada del contrato de gestión.

Esta decisión responde a que la evolución operativa del establecimiento y las inversiones requeridas por la propiedad para garantizar su adecuada competitividad no permitían alcanzar los niveles de rentabilidad previstos en el plan de negocio del Grupo. El acuerdo alcanzado contempla el pago de una indemnización de 0,3 millones de euros a favor de Libertas 7, así como la subrogación por parte de la propiedad de la totalidad de la plantilla del hotel.

Como consecuencia de esta modificación del perímetro, la comparación de los ingresos del Área Turística con los registrados en el primer semestre de 2025 debe interpretarse teniendo en cuenta que el ejercicio anterior incorporaba seis meses completos de actividad del hotel, mientras que en 2026 únicamente se incluyen los cuatro primeros meses del año.

Por otra parte, conviene recordar que la actividad turística presenta un marcado componente estacional, concentrándose la mayor parte de los ingresos y resultados en el segundo semestre, coincidiendo con la campaña estival.

Evolución de ingresos acumulados por establecimiento a cierre 2025 comparados con 1S26
Cifras expresadas en miles de euros



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.2 Área Turística

Sea You Apartamentos Port Saplaya

Los ingresos por alojamiento alcanzaron 1.024 miles de euros, lo que supone un incremento del 31,6% respecto a los 778 miles de euros registrados en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Este crecimiento se explica fundamentalmente por la mejora del precio medio de venta y por una gestión comercial más eficiente, ya que el volumen de actividad permaneció prácticamente estable.

Durante el semestre se comercializaron 6.118 noches, frente a las 6.102 del mismo periodo de 2025, manteniéndose la ocupación media en niveles similares (44,5%, frente al 44,4% del ejercicio anterior).

La tarifa media diaria (ADR) se situó en 167,39 euros, un 31,3% superior a la del primer semestre de 2025, mientras que el ingreso por habitación disponible (RevPAR) alcanzó 74,45 euros, con un crecimiento del 31,62%.

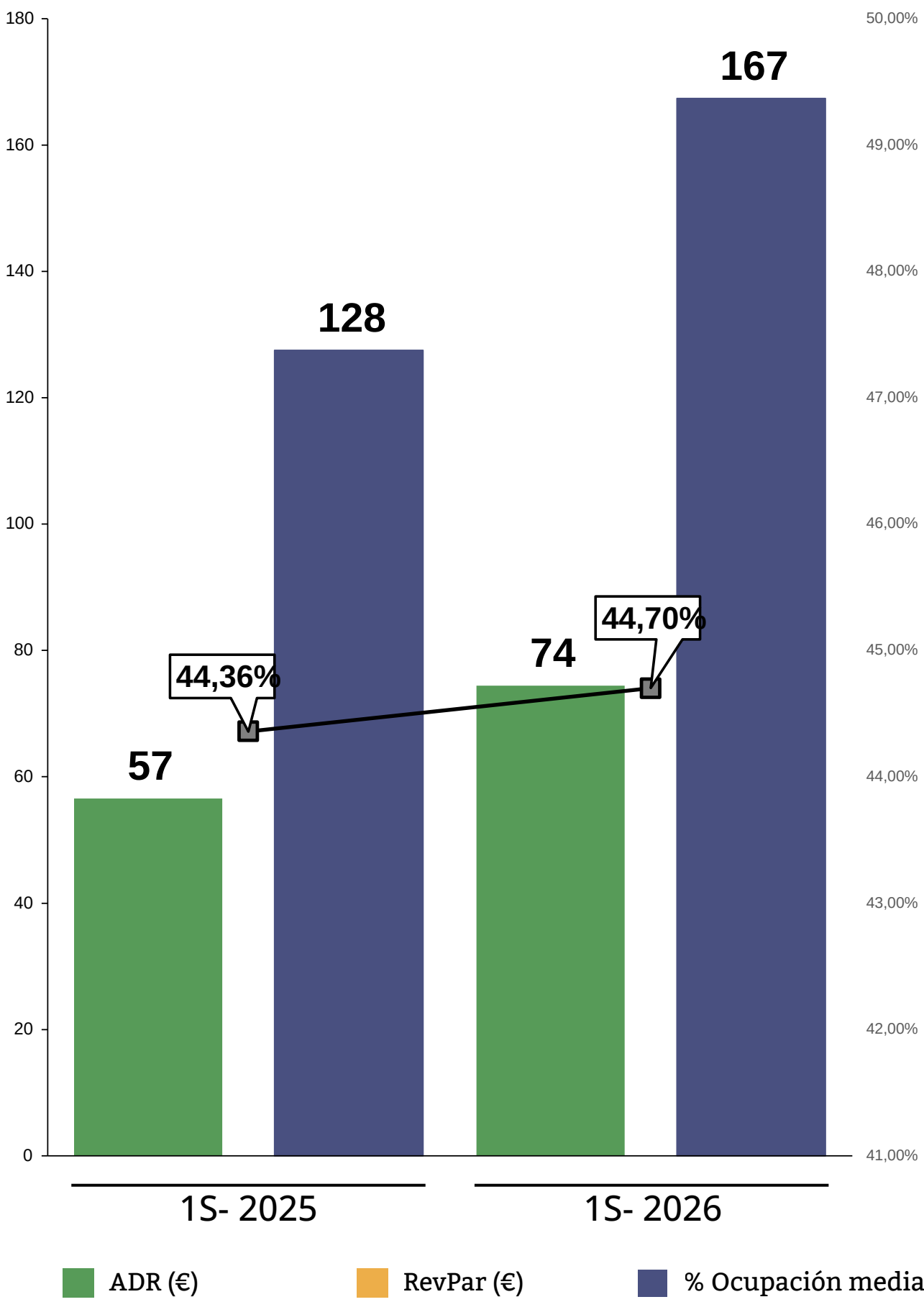
La evolución fue especialmente favorable durante el segundo trimestre, periodo en el que los ingresos aumentaron aproximadamente un 27% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente, confirmando la positiva evolución del establecimiento.

Sea You Hotel Port Valencia

Hasta la finalización de su gestión el 30 de abril de 2026, el Sea You Hotel Port Valencia generó ingresos por alojamiento de 282 miles de euros.

A efectos comparativos, estos ingresos deben contrastarse únicamente con el periodo comprendido entre enero y abril de 2025, cuando el establecimiento registró 294 miles de euros, lo que supone una reducción del 4,1%. En consecuencia, la comparación con el conjunto del primer semestre de 2025 no resulta homogénea, al incluir aquel ejercicio dos meses adicionales de explotación del hotel.

Evolución anual principales indicadores Área Turística
RevPar (€), Ocupación (%) y ADR (€)



*Datos ingresos sólo alojamiento.

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.2 Área Turística

Cuenta de resultados	Cifras expresadas en miles de euros		
	Ene - Jun 2026	Ene - Jun 2025	% Var.
Importe de la cifra de negocios	1.278	1.342	(4,77)
Margen Bruto	1.278	1.342	(4,77)
Otros ingresos de explotación	233	26	n.s.
Otros gastos de explotación	(979)	(915)	6,99
Depreciación y provisiones	0	0	--
Amortizaciones	(102)	(143)	(28,67)
Resultado de explotación (EBIT)	430	310	38,71
Resultado financiero	(34)	(57)	(40,35)
Resultado antes de impuestos	396	253	56,52
EBITDA	532	453	17,44

Resultados del Área Turística

Los ingresos operativos totales del Área Turística alcanzaron los 1.278 miles de euros, un 4,8% menor que en el primer semestre de 2025. No obstante, esta comparación está afectada por el cambio de perímetro derivado de la salida del hotel.

Considerando un perímetro homogéneo —seis meses de actividad de Port Saplaya y cuatro meses de Sea You Hotel Port Valencia en ambos ejercicios—, los ingresos de alojamiento aumentaron un 21,1%, impulsados por la significativa mejora de la tarifa media y del RevPAR de Port Saplaya.

El EBITDA alcanzó los 532 miles de euros, frente a los 453 miles de euros de 2025, lo que supone un incremento del 17,4%, en un contexto marcado por el cambio de perímetro.

Por su parte, el resultado antes de impuestos ascendió a 396 miles de euros, un 56,5% más que los 253 miles de euros obtenidos en el primer semestre de 2025. Esta mejora se explica por el efecto positivo registrado por las consecuencias contables de la discontinuación del hotel: indemnización, la reducción de las amortizaciones y la mejora del resultado financiero.

Área de Inversiones

Valor Cartera Total

70,1

Millones de euros

Var. 2025: **0,8%**

Valor Cartera Bolsa

46,2

Millones de euros

Var. 2025: **(3,1%)**

Plusvalías Bolsa

3,1

Millones de euros

Var.1S-2025: **+35%**

Rentabilidad
Cartera Bolsa

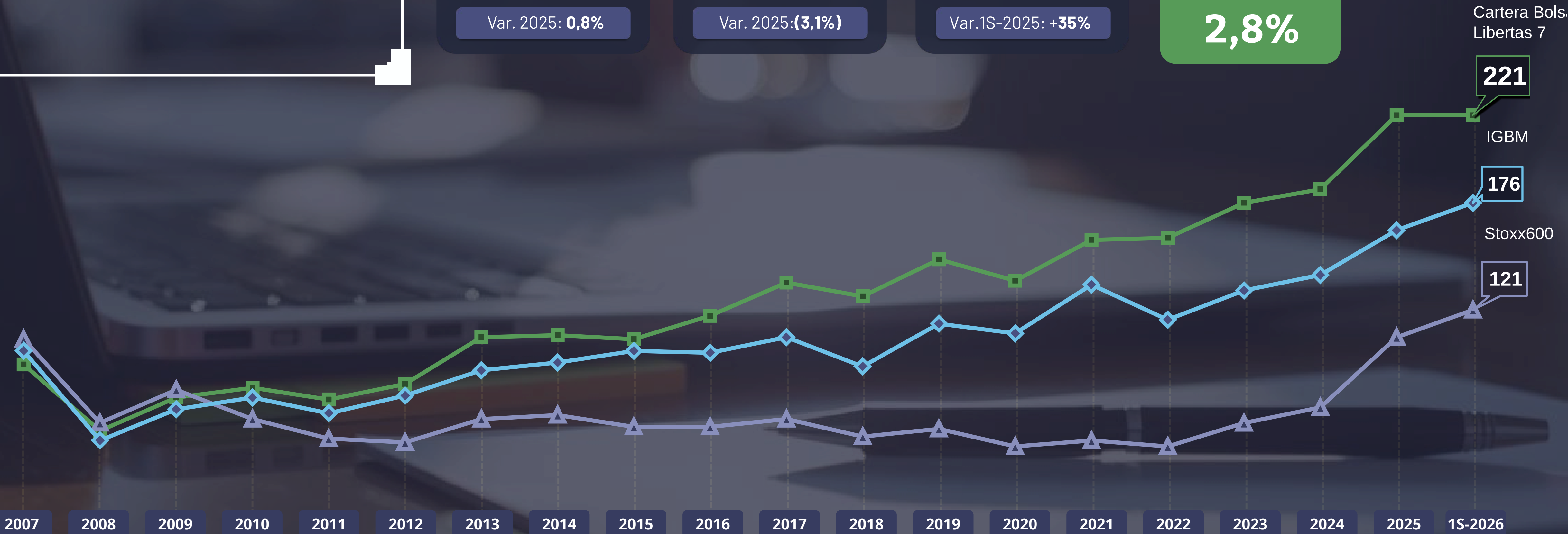
-0,4%

Rentabilidad
total Cartera

2,8%

Rentabilidad
Capital Privado

17,5%



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.3 Área de Inversiones

La gestión activa de la cartera impulsa la creación de valor y refuerza el potencial de revalorización futuro. ■■■

La estrategia del Área de Inversiones de Libertas 7 continúa orientada a incrementar el valor de la cartera mediante una gestión activa de los activos financieros, combinando inversiones en renta variable cotizada, capital privado y participaciones estratégicas. La filosofía de inversión del Grupo se basa en el análisis fundamental, la disciplina en la asignación de capital y la búsqueda de rentabilidades sostenibles a largo plazo.

Conjunto de la Cartera

Durante el primer semestre de 2026, la cartera de inversiones obtuvo una rentabilidad total del 2,8%, situando su valor de mercado en 70,1 millones de euros al cierre del periodo.

El saldo neto de inversión —diferencia entre compras y ventas— fue negativo en 0,3 millones de euros, como consecuencia de la rotación de la cartera de renta variable realizada durante el semestre, orientada a materializar plusvalías en determinadas posiciones y reforzar la inversión en compañías con un mayor potencial de revalorización.

Cartera de renta variable

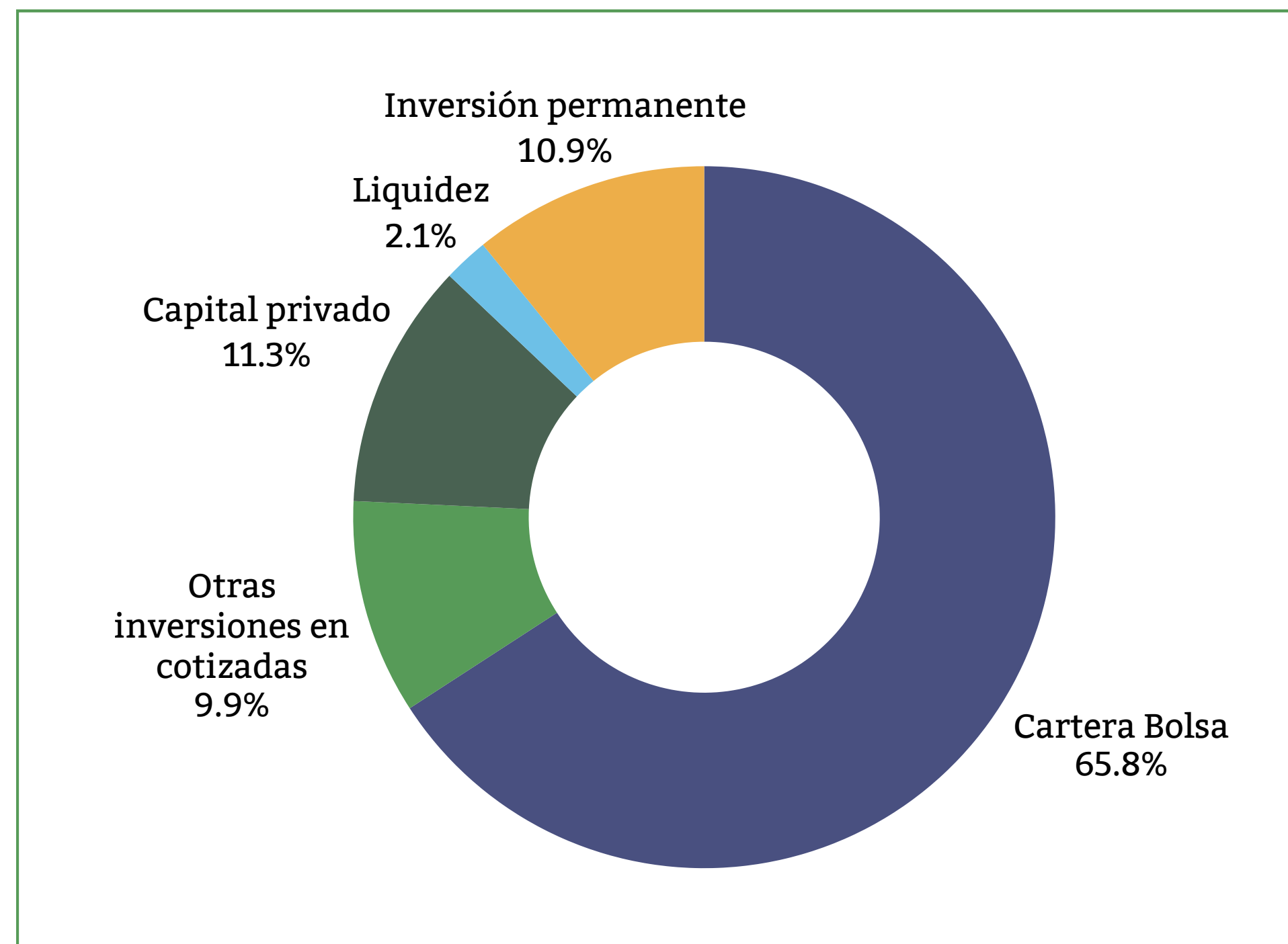
La actividad de la cartera cotizada se ha centrado en una importante reorganización de posiciones. Durante el semestre se redujo significativamente la exposición a compañías de los sectores bancario y asegurador, tras alcanzar los objetivos de valoración fijados por el equipo gestor.

Los recursos obtenidos se destinaron a incrementar la inversión en compañías con elevados descuentos respecto a su valor intrínseco, principalmente pertenecientes a los sectores industrial, lujo, farmacéutico y consumo no cíclico. Asimismo, se avanzó en la concentración de la cartera en un menor número de compañías, con el objetivo de optimizar el seguimiento y mejorar la eficiencia en la asignación del capital.

En conjunto, durante el semestre se realizaron ventas por 9,4 millones de euros y compras por 8,8 millones de euros, generando unas plusvalías realizadas de 3 millones de euros, equivalentes a una rentabilidad del 31,7% sobre las posiciones desinvertidas.

La cartera de renta variable representa el 65,8% del valor total de las inversiones del Grupo.

La rentabilidad de la cartera durante el semestre fue del -0,4%, comportamiento inferior al registrado por los principales índices de referencia, como el IGBM y el Euro Stoxx 600. Esta evolución responde, principalmente, al mayor peso relativo de compañías del sector del lujo, que atravesó un periodo de debilidad bursátil, así como a una menor exposición al sector financiero, uno de los segmentos con mejor comportamiento durante el periodo.



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.3 Área de Inversiones

Otras inversiones cotizadas

Las restantes participaciones en sociedades cotizadas representan el 9,8% del valor total de la cartera.

Destaca especialmente la participación del 10,3% en Adolfo Domínguez, cuya cotización registró una revalorización del 17,8% durante el primer semestre, contribuyendo positivamente a la evolución del conjunto de las inversiones.

Capital privado

La cartera de capital privado representa el 11,3% del valor total de las inversiones y obtuvo una rentabilidad del 17,5% durante el semestre.

En este periodo se realizaron nuevas aportaciones a fondos de inversión por importe de 0,6 millones de euros, al tiempo que se recibieron retornos por 1,4 millones de euros, reflejando la madurez alcanzada por parte de determinadas inversiones.

A través de la sociedad filial Amaltheia Nature, el Grupo mantiene participaciones estratégicas en Vía Nature Juices & Beverages y Biorizon Biotech, inversiones con un horizonte temporal de largo plazo que continúan evolucionando favorablemente.

Durante el semestre, esta cartera aportó 108 mil euros en concepto de dividendos y 1.073 miles de euros a la cuenta de resultados del grupo por revalorización. Asimismo, el avance de diversos procesos de desinversión actualmente en curso permite mantener unas perspectivas favorables para la segunda mitad del ejercicio.

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución del Valor de la Cartera: Desglose y Rentabilidad							
	2025	1S-2026	Compras (D)	Ventas (C)	Dif. Valor mdo. Cartera (B)	Dividendos/retornos (A)	Rentabilidad
Cartera Bolsa	47.691	46.186	8.808	(9.435)	(1.505)	707	-0,40%
Otras inversiones en cotizadas	6.078	6.935	0	0	857	0	14,10%
Capital privado	6.944	7.949	609	0	1.005	1422	17,50%
Inversión permanente	7.894	7.612	0	(282)	(282)	0	0,00%
Total cartera	68.607	68.682	9.417	(9.717)	75	2.129	2,80%
Liquidez	1.171	1.452	0	0	281	0	
Total cartera + Liquidez	69.778	70.134	9.417	(9.717)	356	2.129	

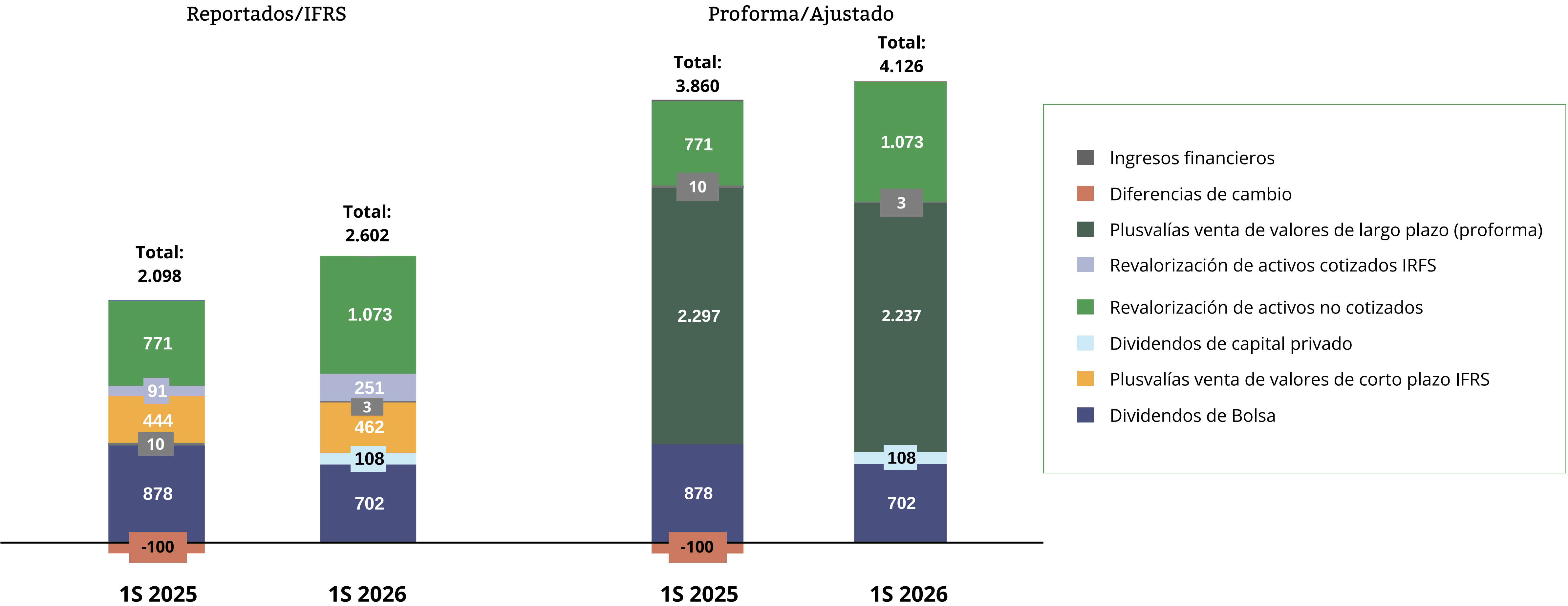
1. % Rentabilidad de la Cartera=((A+B+C-D))/(E+F)) x 100

4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.3 Área de Inversiones

Desglose de ingresos y revalorizaciones

Cifras expresadas en miles de euros



4. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Junio 2026

4.3 Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados	Ene-Jun 2026	Ene-Jun 2025	% Var.
Ingresos netos de la actividad financiera	1.271	1.322	(3,9)
Otros ingresos de explotación	2	3	(33,3)
Gastos de explotación	(381)	(319)	19
Amortizaciones	(2)	(2)	0
Otros ajustes por valoración	1.324	862	54
Resultado de explotación	2.214	1.866	19
Gasto financiero	(318)	(333)	(4,5)
Ingreso financiero	3	10	(70,0)
Diferencias de cambio	1	(100)	(101,0)
Resultado antes de impuestos	1.900	1.443	32
EBITDA	892	1.006	(11,3)
EBITDA Ajustado	2.708	2.901	(6,6)

Resultados del Área de Inversiones

Los ingresos del Área de Inversiones procedieron principalmente del cobro de dividendos, que ascendieron a 702 miles de euros, de las plusvalías obtenidas en operaciones de compraventa de valores por 462 miles de euros, y de los resultados generados por los dividendos de capital privado, que aportaron 108 miles de euros.

Como consecuencia, los ingresos totales del área alcanzaron 1,3 millones de euros, nivel similar al registrado en el primer semestre del ejercicio anterior, obteniéndose un EBITDA de 892 miles de euros.

Con el objetivo de reflejar de forma más adecuada la capacidad recurrente de generación de valor del área, el Grupo considera igualmente relevante el EBITDA ajustado, que incorpora las plusvalías obtenidas en la rotación de la cartera estratégica de renta variable. Bajo este criterio, el EBITDA ajustado asciende a 2,7 millones de euros.

Asimismo, incorporando la revalorización registrada por las inversiones de capital privado, el resultado de explotación del área se sitúa en 2,2 millones de euros, alcanzando 3,7 millones de euros en términos ajustados.

Finalmente, el resultado antes de impuestos del Área de Inversiones asciende a 1,9 millones de euros, lo que representa un incremento del 32% respecto al obtenido en el primer semestre de 2025.



5 | Resultados consolidados en Enero-Junio 2026

► Sede Libertas 7
Valencia

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2026

5.1 Resultados financieros

La diversificación del modelo de negocio sostiene los resultados en un semestre marcado por el calendario de entregas inmobiliarias. ■■■

Tal y como estaba previsto, los resultados del primer semestre de 2026 vienen determinados por el calendario de entregas del Área Inmobiliaria, ya que la mayor parte de las escrituraciones previstas para el ejercicio se concentrarán en el segundo semestre. En consecuencia, la cuenta de resultados del periodo no refleja todavía la intensa actividad promotora y comercial desarrollada durante los primeros seis meses del año ni el elevado volumen de preventas alcanzado.

La cifra de negocios consolidada ascendió a 3,1 millones de euros, frente a los 9,2 millones de euros registrados en el primer semestre de 2025, ejercicio en el que se produjo la entrega de promociones inmobiliarias. Los ingresos del semestre corresponden fundamentalmente a la actividad turística, los ingresos recurrentes por arrendamientos y dividendos y la venta de un local comercial perteneciente a una promoción entregada en ejercicios anteriores, así como a las plusvalías obtenidas por ventas de renta variable de corto plazo.

La variación de existencias alcanzó 9,5 millones de euros, reflejando el importante nivel de producción ejecutado durante el semestre en las promociones actualmente en construcción. Este incremento, unido al correspondiente consumo de aprovisionamientos, pone de manifiesto el elevado ritmo de actividad desarrollado por el Área Inmobiliaria y anticipa el reconocimiento de ingresos previsto para la segunda mitad del ejercicio.

El resultado de explotación (EBIT) se situó en 1,9 millones de euros, frente a los 2,8 millones de euros del mismo periodo del ejercicio anterior. No obstante, una vez ajustado por los efectos derivados de las valoraciones y otros elementos no recurrentes, el EBIT Ajustado alcanzó 3,7 millones de euros, con un descenso limitado al 21,7%, reflejando la fortaleza de la evolución operativa del Grupo pese a la ausencia de escrituraciones relevantes durante el semestre.

Cuenta de resultados consolidados	Cifras expresadas en miles de euros		
	Ener-Jun 2026	Ener-Jun 2025	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	3.050	9.153	(66,7)
Otros ingresos de explotación	236	31	n.s.
Variación de existencias	9.313	780	n.s.
Aprovisionamientos	(9.542)	(5.544)	(72,1)
Gastos de personal	(1.352)	(1.320)	(2,4)
Otros gastos de explotación	(1.034)	(993)	(4,1)
Amortización del inmovilizado	(118)	(156)	24,4
Deterioros y provisiones	1.322	867	52,5
Otros ajustes por valoración	1.322	867	52,5
Resultado de Explotación (EBIT)	1.875	2.818	(33,5)
Ingresos financieros	3	10	(70,0)
Gastos financieros	(658)	(770)	14,6
Otros ingresos y gastos financieros	1	(100)	c.s.
Resultado financiero	(654)	(860)	24
Resultado antes de impuestos	1.221	1.958	(37,6)
Impuesto sobre beneficios	(432)	(612)	29,4
Resultado neto	789	1.346	(41,4)
Rdo. neto atrib. a sociedad dominante	805	1.346	(40,2)
EBITDA	671	2.107	(68,1)
EBITDA Ajustado	2.487	4.002	(37,8)
EBIT Ajustado	3.691	4.713	(21,7)

5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2026

5.1 Resultados financieros

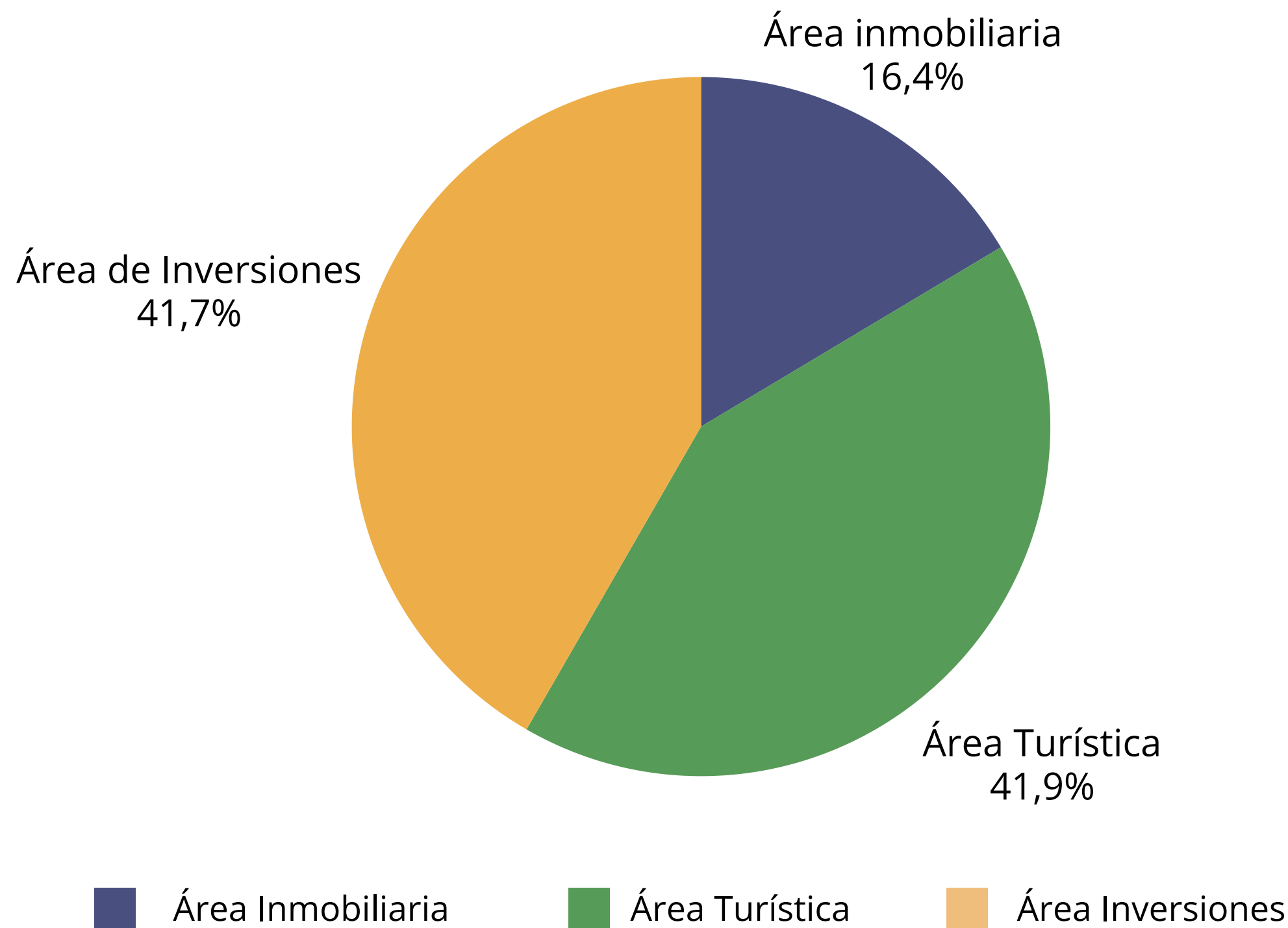
El EBITDA Ajustado ascendió a 2,5 millones de euros, sustentado en la contribución del Área de Inversiones, la gestión activa de la cartera de renta variable y la positiva evolución de las inversiones en capital privado, compensando parcialmente el efecto del calendario de entregas inmobiliarias.

El resultado financiero mejoró respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, situándose en -654 miles de euros, frente a los -860 miles de euros registrados en junio de 2025, gracias a la reducción de los gastos financieros y a la práctica desaparición del impacto negativo de las diferencias de cambio que afectó al ejercicio precedente.

Como consecuencia de todo ello, el resultado antes de impuestos alcanzó 1,2 millones de euros, mientras que el beneficio neto atribuible a la sociedad dominante se situó en 805 miles de euros, frente a los 1,3 millones de euros obtenidos en el primer semestre de 2025.

El Grupo mantiene unas perspectivas favorables para el conjunto del ejercicio, apoyadas en el elevado volumen de contratos y reservas formalizados, el inicio de las escrituraciones de la promoción Gaia y la prevista entrega del resto de promociones durante el segundo semestre, factores que permitirán trasladar a la cuenta de resultados la intensa actividad desarrollada en la primera mitad del año.

% Distribución cifra de negocio por área de actividad

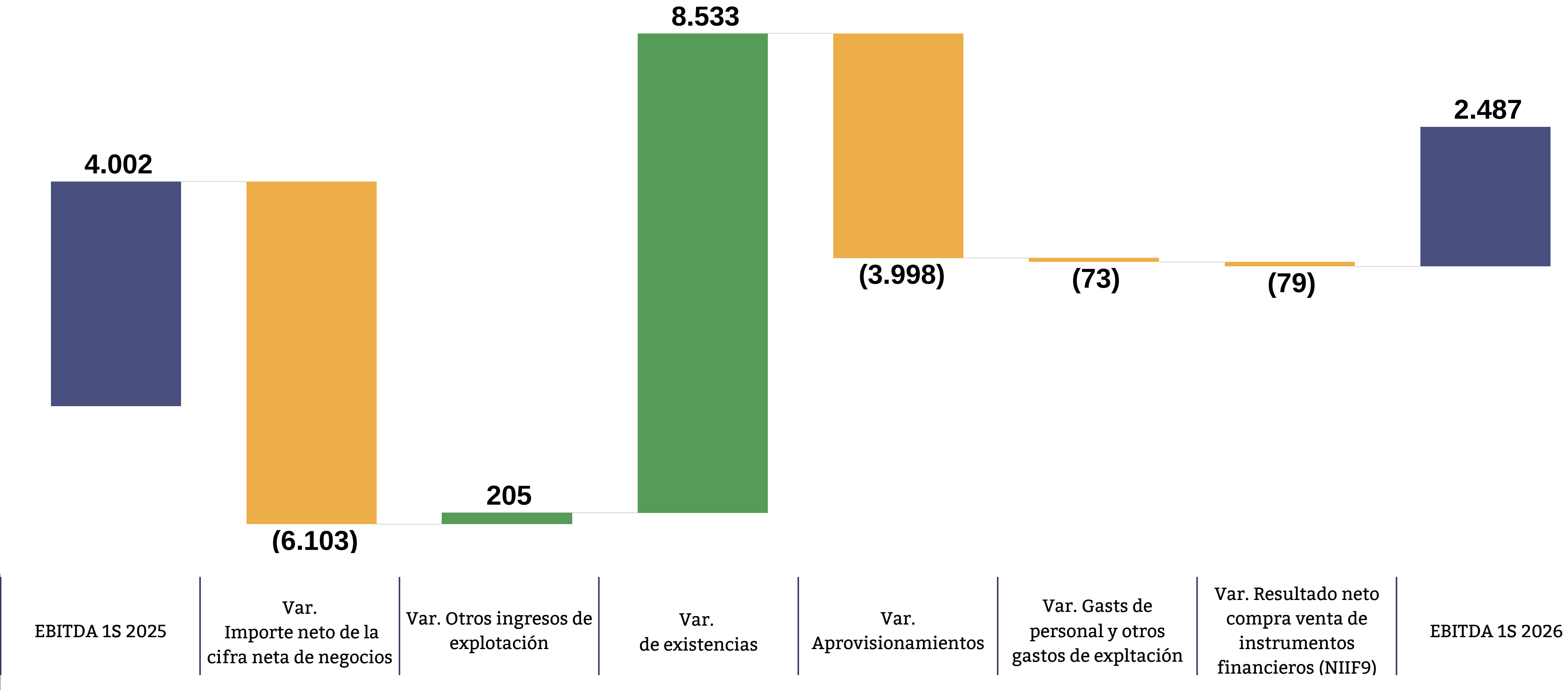


5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2026

5.1 Resultados financieros

Evolución del EBITDA ajustado 1S 2025-1S 2026

Cifras expresadas en miles de euros



5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2026

5.2 Gestión del Capital y financiación

■ El balance consolida el crecimiento de la inversión y anticipa la materialización de resultados en el segundo semestre. ■ ■ ■

Las principales variaciones del balance consolidado de Libertas 7 al cierre del primer semestre de 2026, en comparación con el 31 de diciembre de 2025, responden fundamentalmente al elevado ritmo de inversión en las promociones inmobiliarias actualmente en desarrollo, en línea con el calendario de ejecución previsto en el Plan Estratégico.

La partida de existencias se incrementa hasta 28 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 50% respecto al cierre del ejercicio anterior. Esta evolución refleja el importante volumen de obra ejecutada durante el semestre en las promociones en construcción, cuyos ingresos y resultados se reconocerán mayoritariamente durante la segunda mitad del ejercicio con la entrega de las viviendas previstas.

Por su parte, el activo total del Grupo aumenta un 5,2%, hasta situarse en 179,8 millones de euros, impulsado principalmente por el crecimiento de las existencias y por la evolución de las cuentas a cobrar derivadas de la actividad inmobiliaria. La tesorería se sitúa en 4,1 millones de euros, frente a los 4,6 millones registrados al cierre de 2025, como consecuencia de la financiación del ciclo inversor de las promociones en ejecución y de la actividad inversora desarrollada durante el semestre.

El patrimonio neto asciende a 104,5 millones de euros, manteniéndose prácticamente estable respecto al cierre del ejercicio anterior, pese al reparto de dividendos realizado durante el semestre, gracias a la generación de resultados obtenidos en el periodo.

En cuanto a la estructura financiera, el incremento de la inversión en promociones ha venido acompañado del correspondiente aumento de la financiación promotora. La deuda con entidades de crédito alcanza 43,8 millones de euros, frente a los 39,2 millones registrados al cierre de 2025, incremento directamente vinculado al avance de las obras actualmente en curso y plenamente alineado con el ciclo habitual del negocio promotor. Por la misma razón se incrementa la partida de Acreedores comerciales en la que se recoge el importe de los contratos firmados por clientes de promociones inmobiliarias.

El Grupo mantiene una estructura patrimonial sólida, con un elevado nivel de recursos propios, una cartera de activos de calidad y una financiación adecuada para atender el desarrollo de las promociones previstas y las oportunidades de inversión contempladas en su Plan Estratégico.

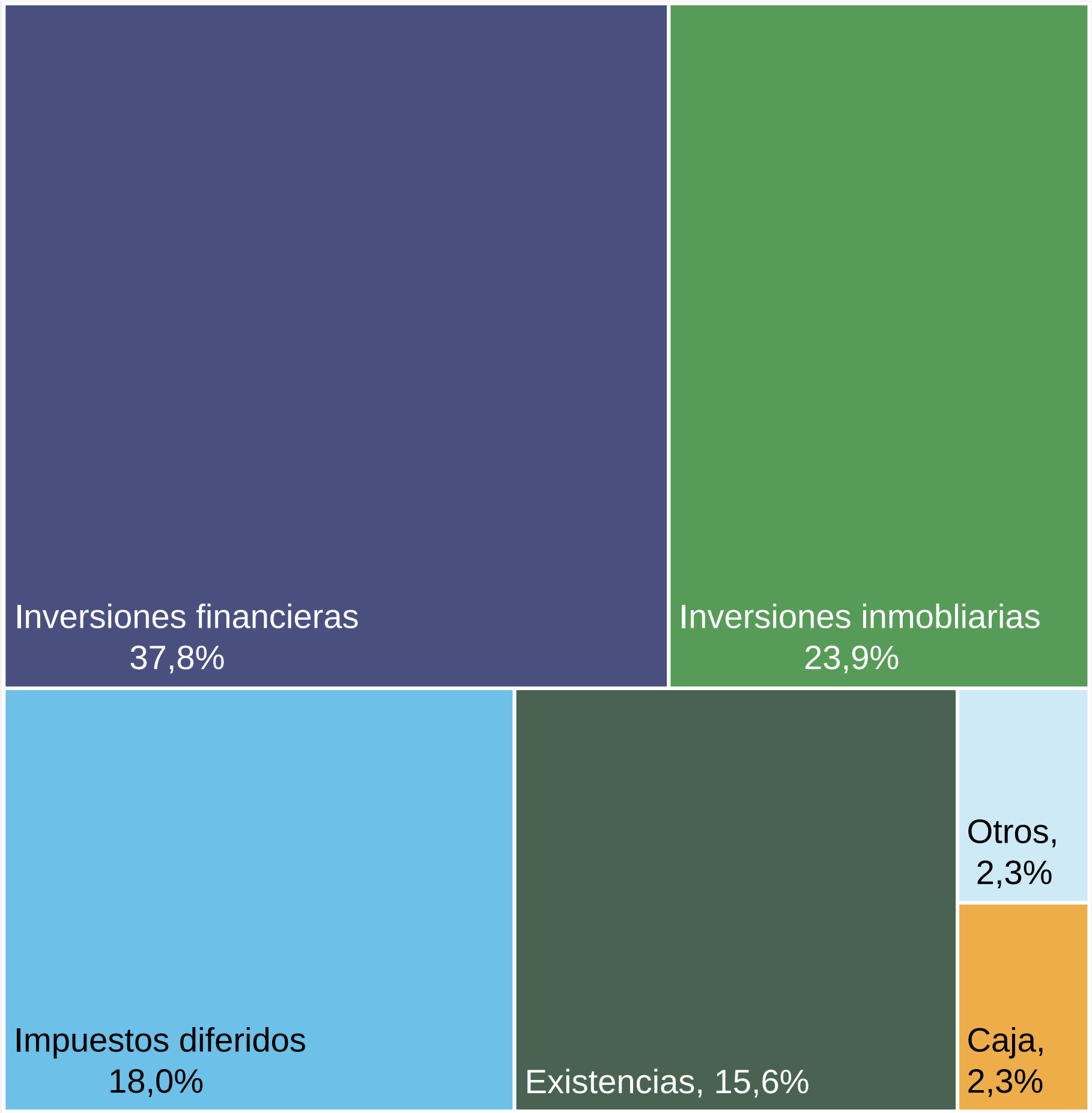
Los flujos de efectivo del primer semestre de 2026 reflejan el momento del ciclo inversor en el que se encuentra el Grupo. El flujo de caja de las actividades de explotación ascendió a -6,6 millones de euros, debido principalmente al incremento de las existencias derivado del avance de las promociones inmobiliarias en construcción, cuya inversión alcanzó 9,3 millones de euros durante el periodo. Este esfuerzo inversor se corresponde con el calendario previsto de ejecución de las promociones y revertirá previsiblemente con las entregas y escrituraciones previstas para la segunda mitad del ejercicio.

Por su parte, el flujo de efectivo de las actividades de financiación fue positivo, con 7,9 millones de euros, como consecuencia de la disposición de financiación promotora destinada a atender las necesidades de inversión en las obras en curso. Como resultado, el efectivo y equivalentes al cierre del semestre se situaron en 4,1 millones de euros, nivel que, junto con las líneas de financiación disponibles, permite al Grupo afrontar con normalidad la ejecución de su Plan Estratégico y las entregas previstas para el resto del ejercicio.

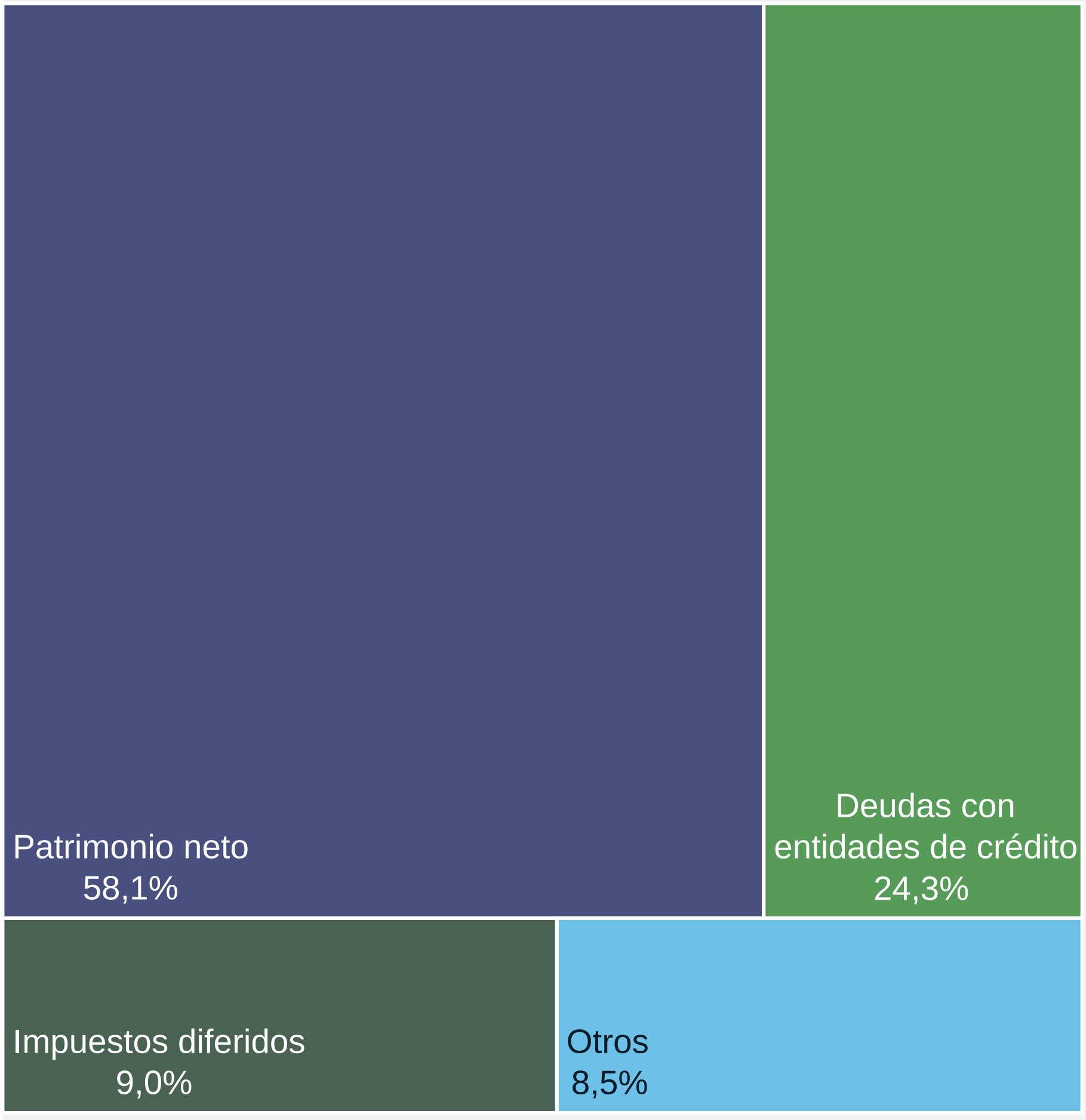
5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2026

5.2 Gestión del Capital y financiación

Estructura porcentual del Activo



Estructura porcentual del Pasivo

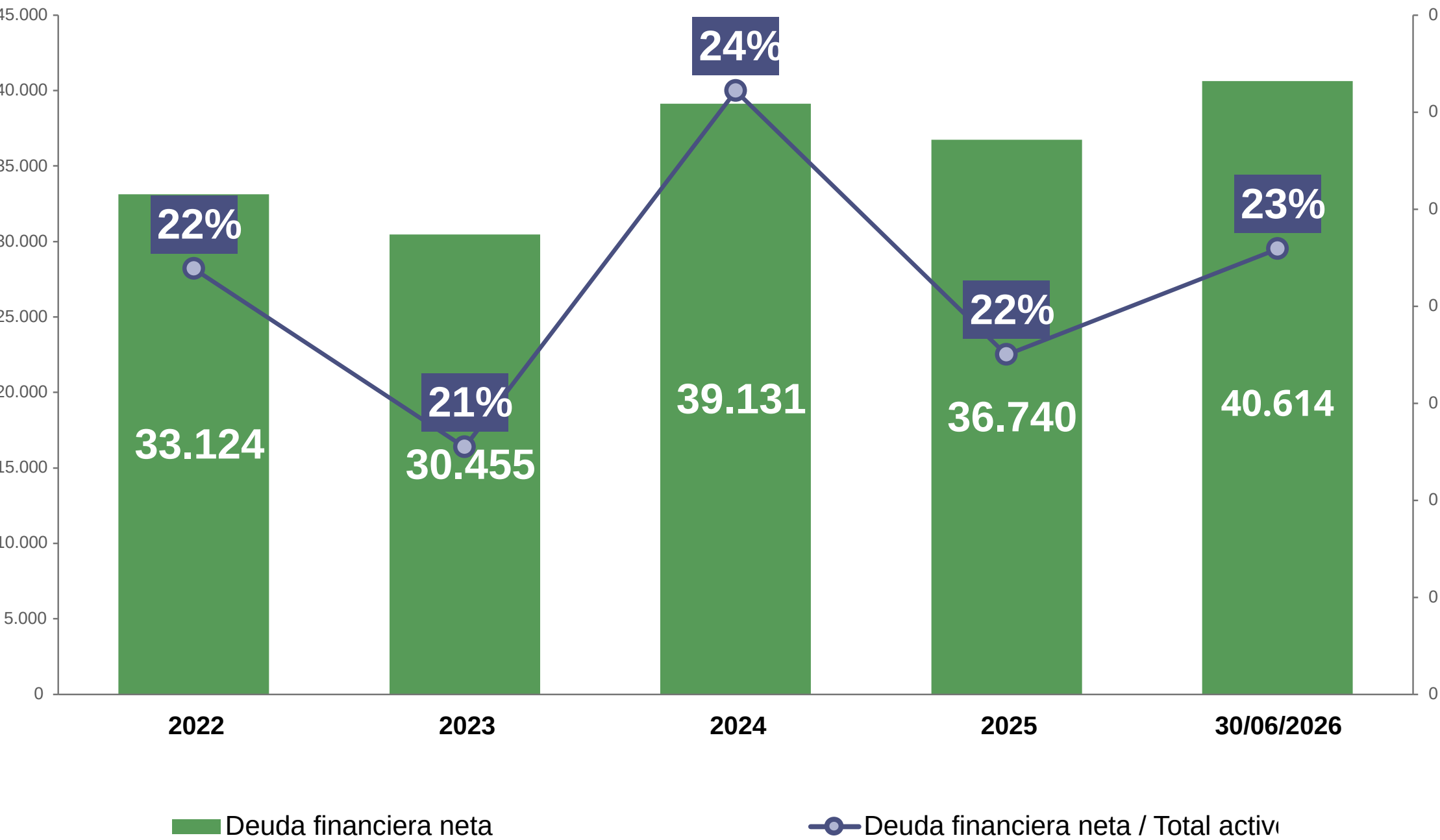


5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2026

5.2 Gestión del Capital y financiación

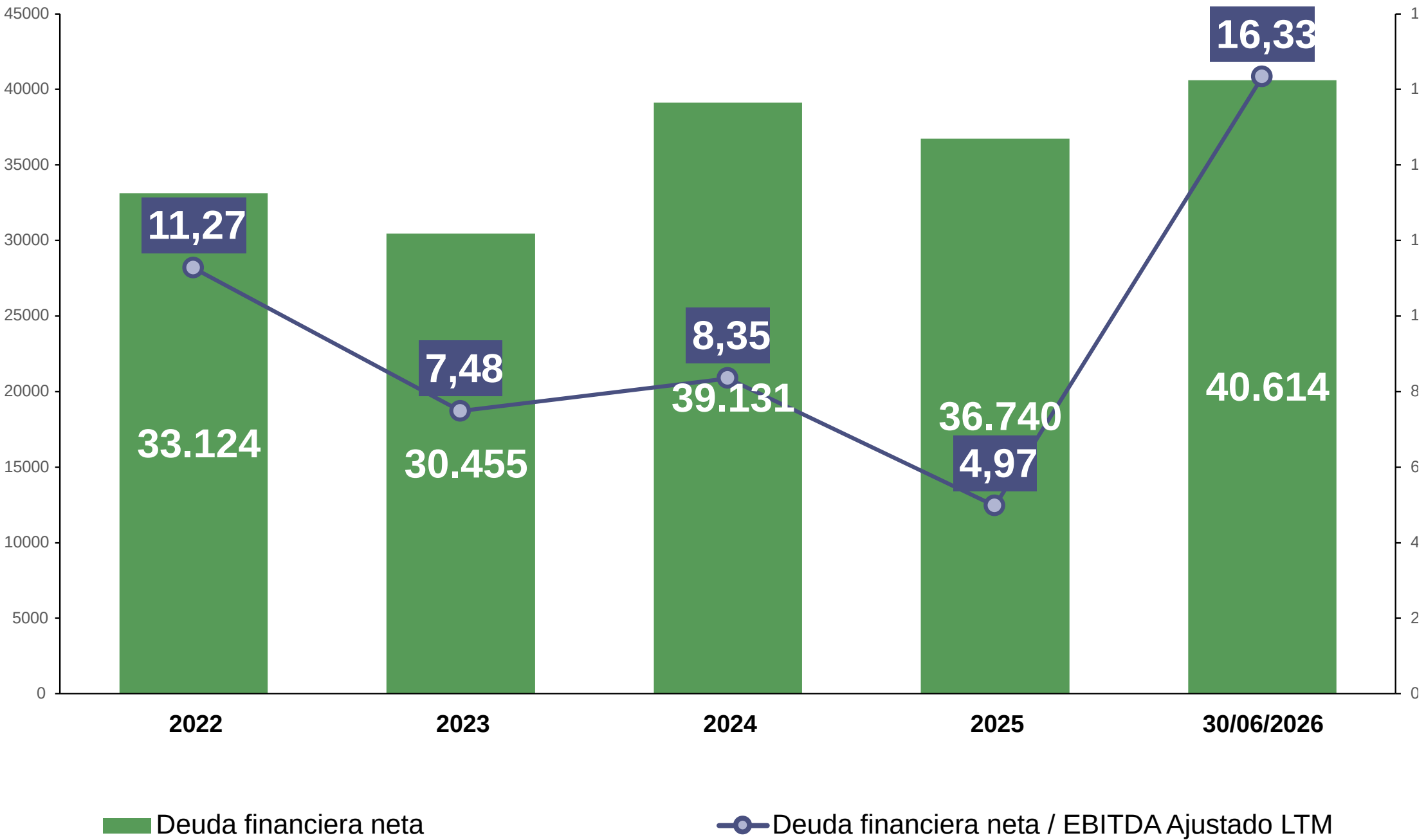
Evolución DFN y DFN/Activo 2022-30.06.26

Cifras expresadas en miles de euros



Evolución DFN y DFN/EBITDA Ajustado 2022-30.06.26

Cifras expresadas en miles de euros



5. Resultados consolidados en Enero-Junio 2026

5.3 Generación del Cash Flow

Cifras expresadas en miles de euros			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	Ener-Jun 2026	Ener-Jun 2025	% Var.
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	1.221	1.958	(37,64)
Ajustes del resultado consolidado	(342)	1.605	c.s.
Amortización del Inmovilizado	119	156	(23,72)
Otros ajustes al resultado	(1.115)	589	c.s.
Gastos por intereses	658	770	(14,55)
Diferencias de cambio	(1)	100	c.s.
Ingresos por intereses	(3)	(10)	(70,00)
Cambios en el capital corriente	(7.062)	(1.534)	n.s.
Incremento/disminución de Existencias	(9.313)	(793)	n.s.
Incremento/disminución de otros activos y pasivos corrientes	(511)	(765)	(33,20)
Incremento/disminución en deudores y otras cuentas a cobrar	(903)	(867)	4,15
Incremento/disminución en acreedores y otras cuentas a pagar	2982	612	n.s.
Otros activos y pasivos no corrientes	683	279	144,8
Otros flujos de efectivo de las actividades de explot. Consolidados	(463)	(282)	64
Pagos por intereses y dividendos	(1.276)	(1.170)	9,06
Cobros por intereses y dividendos	813	888	(8,45)
Total Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(6.646)	1.747	c.s.

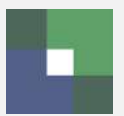
Cifras expresadas en miles de euros			
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	Ener-Jun 2026	Ener-Jun 2025	% Var.
Pagos por inversiones	(65)	(343)	(81,05)
Activos materiales	(39)	(311)	(87,46)
Inversiones inmobiliarias	0	(32)	-
Otros activos financieros	(4)	0	-
Total Flujos de efectivo de las actividades de inversión	247	(343)	c.s.

Cifras expresadas en miles de euros			
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	Ener-Jun 2026	Ener-Jun 2025	% Var.
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	27	157	(82,80)
Acciones propias (Compra/Inversión neta)	27	157	(82,80)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	7.849	(68)	c.s.
Emisión de deuda con otras entidades de crédito	9365	5220	79,41
Emisión de otras deudas	1723	10	n.s.
Devolución y amortización de deuda con entidades de crédito	(3.223)	(5.298)	(39,17)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	0	0	-
Total Flujos de efectivo de las actividades de financiación	7.876	89	ns.
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	1	(100)	c.s.
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	1.478	1.393	6
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	2627	3551	(26,02)
Efectivo o equivalentes al final del periodo	4.105	4.944	(16,97)

Cifras expresadas en miles de euros			
Cálculo del Free Cash Flow	Ener-Jun 2026	Ener-Jun 2025	% Var.
EBITDA	671	2.107	(68,15)
Capex del periodo	(65)	(343)	(81,05)
Inversión en circulante	(7.062)	(1.534)	n.s.
Pago de intereses financieros netos	(463)	(282)	64,18
Pago de impuesto sobre Sociedades	0	0	--
Flujo de caja libre	(6.919)	(52)	n.s.

6 | Gestión de riesgos

► Ciudad de las Artes y las Ciencias
Valencia



7. 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 30 de junio de 2026 es de 37,97 millones de euros; una variación de precios del 20% tendría un impacto de 7,59 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 30 de junio de 2026, la cifra de negocios de la actividad de arrendamientos representa un 9,7% 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 30 de junio de 2026 fue de un 47,4%, con unos ingresos acumulados de 1,024 millones euros y alcanzando unos beneficios después de impuestos de 0,3 millones euros.

Riesgo de valoración de activos inmobiliarios y turísticos: son tasados anualmente por expertos independientes. El riesgo consiste en un decremento de valor razonable que afectaría a la cuenta de resultados. El valor de dichos activos a cierre de junio de 2026 fue de 43 millones de euros. Existen préstamos hipotecarios garantizados por estos inmuebles por 4,7 millones de euros.

Área de Corporativos

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 6,7 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 2026 se obtienen beneficios y retornos de dicha cartera que devendrán recurrentes en los próximos ejercicios.

Riesgos Corporativos

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

Riesgo de impacto en cuentas por registro contable de créditos fiscales: no generación de beneficios suficientes en el largo plazo que permita recuperar el crédito fiscal contabilizado, ocasionando deterioros en el patrimonio neto. A 30 de junio de 2026 el importe del crédito fiscal es, neto, de 16,1 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.



7. Gestión de riesgos

B. Riesgos financieros.

Riesgo de tipo de interés: impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de un alza de los tipos de interés. La práctica totalidad del endeudamiento del Grupo está contratado a tipo de interés variable, referenciados al Euribor o al ESTR. El efecto máximo de una variación en un 1% de dichos tipos incrementaría el gasto financiero en 0,4 millones, aproximadamente. Las previsiones de AFI para los ejercicios 26 y 27, consideran que variaciones superiores a un 1% no son razonablemente posibles.

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

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

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



C. Riesgos jurídicos, regulatorios y de Cumplimiento Normativo.

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

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

Finalmente, ha de concluirse este apartado señalando que, para mitigar los posibles efectos contrarios de los riesgos descritos, Libertas 7 cuenta con una Auditora Interna y Responsable de Cumplimiento Normativo, apoyada por el resto de departamentos de la organización y bajo la dependencia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento Normativo, encargada de revisar 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.



7 | Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre

► Port Saplaya
Algoraia

8. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre

27/02/2026

- Publicación de Informe Anual Integrado 2025

20/03/2026

- Carta del director de Inversiones

30/04/2026

- Presentación de información financiera del 1er Trimestre de 2026

28/05/2026

- Ratificación del nombramiento de Ferrán González Feliubadalo, Consejero Independiente

19/06/2026

- Comunicación Pago de Dividendo complementario del ejercicio 2025

02/02/2026

- Libertas 7 forma parte de la cartera Ibérica de Cobas Asset Management

10/03/2026

- Webcast presentación de resultados 2025

30/04/2026

- Discontinuación Sea You Hotel Port Valencia

27/05/2026

- Participación en Foro Medcap
- Inicio de obra de Residencial Horta, en Museros, Valencia.

PRÓXIMOS HECHOS RELEVANTES

- Entrega de edificio Gaïa
- Entrega de edificio Idalia
- Inicio de obra Residencial Reviure
- Conferencia anual de Inversores Ten Value



8 | Evolución previsible de los negocios

► Terrazas del Puig
El Puig de Santa María

9. Evolución previsible de los negocios

Área Inmobiliaria

De cara al segundo semestre de 2026, el Área Inmobiliaria afronta una fase clave del ejercicio con la entrega de las promociones previstas en el Plan Estratégico, lo que permitirá materializar los ingresos y resultados asociados a las inversiones realizadas en los últimos ejercicios.

Paralelamente, el Grupo mantiene una intensa actividad comercial en las promociones actualmente en venta y continúa avanzando en el desarrollo de los proyectos en fase de diseño y construcción.

Asimismo, se encuentra inmerso en un proceso activo de análisis y negociación de nuevas oportunidades de inversión en suelo, con el objetivo de incorporar nuevos desarrollos que garanticen la continuidad del negocio promotor, refuercen el pipeline de proyectos y aseguren el cumplimiento de los objetivos de crecimiento establecidos en el Plan Estratégico a medio y largo plazo.

Área Turística

El Área Turística afronta la segunda mitad del ejercicio con perspectivas favorables, coincidiendo con el periodo de mayor actividad estacional, en el que tradicionalmente se concentra una parte muy significativa de los ingresos y resultados del negocio.

En Sea You Apartamentos Port Saplaya, la evolución de las reservas confirma esta tendencia, registrando a la fecha de formulación del presente informe el importe de facturación más reservas supera en un 17% al existente comparado con la misma fecha del ejercicio anterior. Esta evolución, unida al incremento de las tarifas medias y a la consolidación de la estrategia comercial implementada, permite prever un comportamiento muy positivo durante la campaña de verano.

Adicionalmente, el Grupo continúa analizando y negociando activamente nuevas oportunidades de gestión e inversión en establecimientos turísticos en la ciudad de Valencia, con el objetivo de ampliar su cartera de activos, fortalecer el posicionamiento de la marca Sea You y dar continuidad al crecimiento del Área Turística en los próximos ejercicios.

Área de Inversiones

El Área de Inversiones afronta la segunda mitad del ejercicio con perspectivas favorables, apoyadas tanto en la evolución prevista de la cartera de capital privado como en las oportunidades que ofrece el actual entorno de mercado. La volatilidad registrada en los mercados de renta variable continúa generando atractivas oportunidades de inversión, permitiendo al Grupo seguir incrementando posiciones en compañías de elevada calidad a valoraciones especialmente atractivas, en línea con su estrategia de inversión basada en el análisis fundamental y la creación de valor a largo plazo.

Por otra parte, se espera que durante la segunda mitad del ejercicio se materialicen diversas operaciones de desinversión en el área de capital privado actualmente en fase avanzada, lo que previsiblemente contribuirá de forma positiva a los resultados del Grupo. Todo ello permite mantener una perspectiva favorable para el Área de Inversiones, sustentada en una cartera diversificada, con un elevado potencial de revalorización y una gestión activa orientada a maximizar la rentabilidad para los accionistas.



9 | Adquisición y enajenación de acciones propias

► Sede Fundación Libertas 7
Valencia

10. Adquisición y enajenación de acciones propias

En cuanto a la posición de autocartera, al cierre del periodo el Grupo posee 628.511 acciones propias, un 3% menos que al cierre de 2025, que representan el 2,87% 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	650.762	3.870
Saldo final	628.511	3.843

	Nº Acciones	%	Importe (miles de euros)
Saldo a 31/12/2025	650.762	2,97	3.870
Altas	42.218	0,19	143
Bajas	(64.469)	(0,29)	(170)
Saldo a 30/06/2026	628.511	2,87	3.843



10 | Libertas 7 en Bolsa

► Sede Libertas 7
Valencia



11. Libertas 7 en Bolsa

La acción de Libertas 7 consolida los niveles alcanzados en 2025 y cierra el primer semestre de 2026 en 3,08 euros, con una revalorización del 2,7% y una capitalización bursátil de 67,5 millones de euros. ■ ■ ■

La cotización se movió durante el semestre en un rango comprendido entre los 2,83 y los 4,00 euros, con un precio medio de 3,47 euros, un 38,8% superior a la media de 2025. Esta evolución sitúa la capitalización bursátil de Libertas 7 en 67,5 millones de euros, frente a los 65,7 millones al cierre del ejercicio anterior, con un incremento del 2,7%. El número de acciones permanece estable en 21,9 millones, por lo que este aumento responde íntegramente a la evolución de la cotización, sin efecto dilutivo para los accionistas.

La rentabilidad obtenida por la acción durante el semestre se sitúa por debajo de la registrada por los principales índices de referencia: el Ibex 35 avanzó un 12,5% y el Ibex Small Cap un 5,4%. No obstante, el comportamiento debe analizarse teniendo en cuenta la fuerte apreciación acumulada previamente por Libertas 7 y la consolidación del valor por encima de los 3 euros por acción.

Desde el punto de vista de la liquidez, el volumen medio diario se situó en 7.193 acciones, con un efectivo medio diario negociado de 24.988 euros. Estas cifras son inferiores a las registradas durante 2025, cuando se negociaron de media 20.326 acciones y 65.762 euros diarios. Esta normalización, tras la intensa actividad experimentada el año anterior, refuerza la conveniencia de continuar impulsando las relaciones con inversores, la transparencia informativa y la difusión de la evolución del Plan Estratégico 2025-2028.

La estructura accionarial presenta un núcleo estable de accionistas de referencia, acompañado por un porcentaje relevante de capital distribuido entre el resto de accionistas. Esta estabilidad constituye un elemento de respaldo para el desarrollo de la estrategia de crecimiento de Libertas 7 y para la generación de valor sostenible a largo plazo.

Cotización (euros)	Ene - Jun 2026	2025
Inicio	3	1,84
Mínimo	2,83	1,75
Máximo	4	4,78
Cierre periodo	3,08	3
Media	3,47	2,5

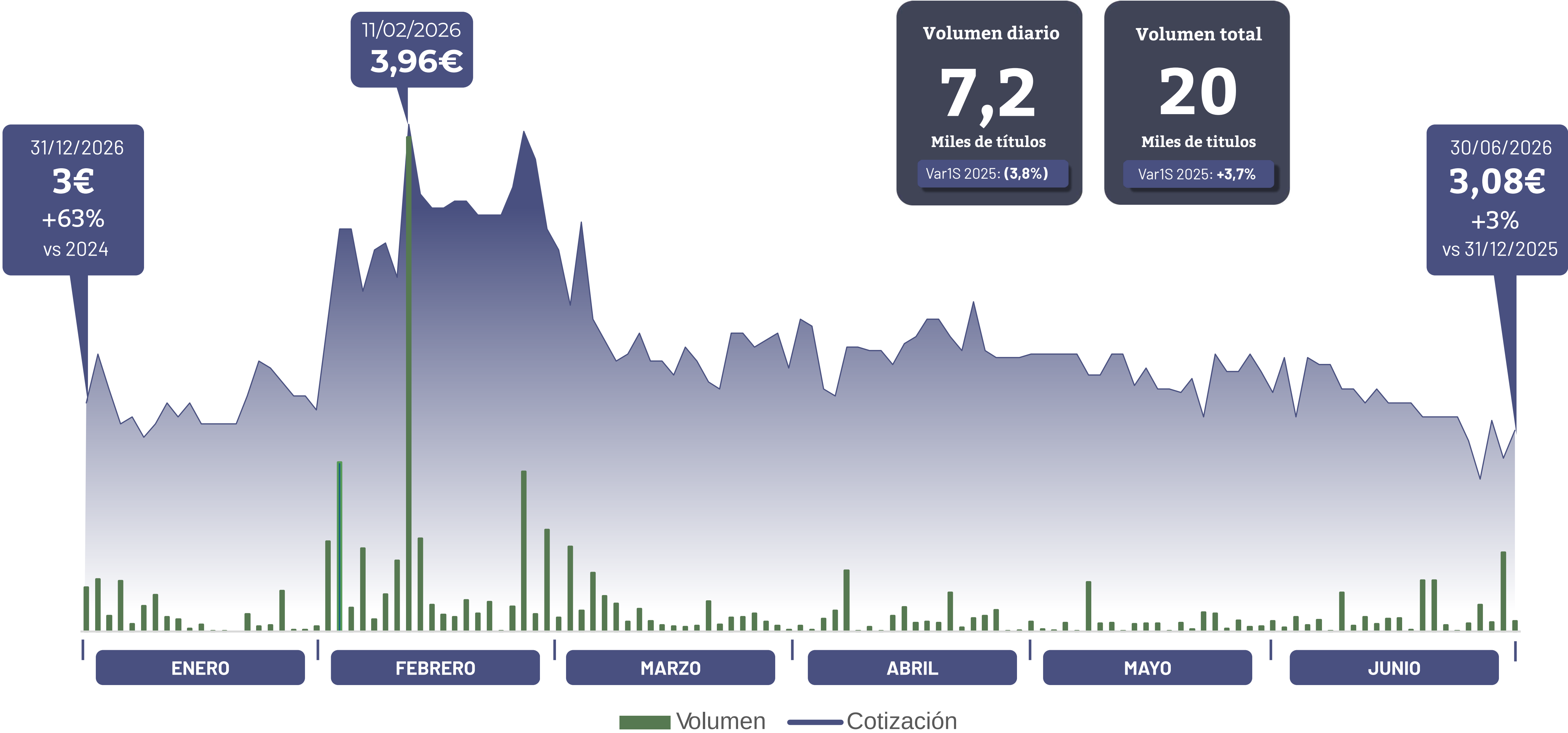
Otros indicadores bursátiles	Ene-Jun 2026	Ene-Jun 2025
Capitalización bursátil (euros)	67.496.469	43.828.000
Nº de acciones	21.914.438	21.914.438
Valor nominal de la acción (€/acción)	0,5	0,5
Vol. contrat. acumulado (acciones)	884.789	853.091
Vol. contrat. medio diario (acciones)	7.193	7.483
Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)	3.073.558	1.496.251
Vol. contrat. efectivo medio diario (euros)	24.988	13.081

Libertas 7 vs Índices	Ene-Jun 2026	Ene-Jun 2025
Libertas 7	2,7%	63,0%
Ibex 35	12,5%	49,3%
Ibex Small Cap	5,4%	28,8%

1. % de variación de cotización cierre en el periodo desde 31-12-2025 hasta el 30-6-2026 y desde el 29-12-2024 al 31-12-2025.

Estructura Accionarial	30/06/2026 % Participación
Dibu, S.A.	5,78%
Fundacio de la Comunitat Valenciana Libertas 7	23,56%
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	26,78%
Doña Agnès Noguera Borel	7,08%
Don Alejandro Noguera Borel	6,64%
Don Pablo Noguera Borel	6,98%
Resto	23,17%

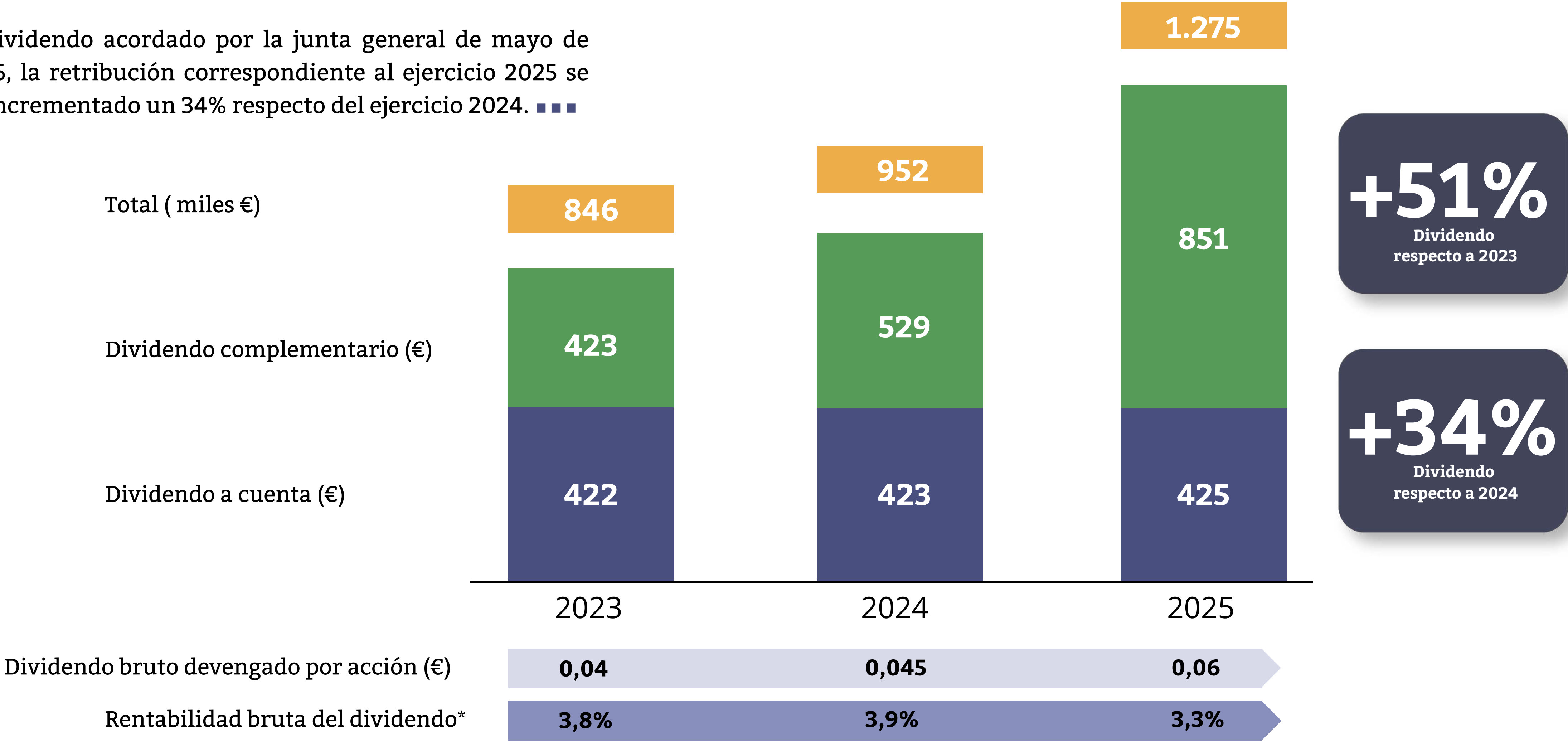
11. Libertas 7 en Bolsa



Retribución al accionista 2023-2025

(Criterio devengo)

El dividendo acordado por la junta general de mayo de 2026, la retribución correspondiente al ejercicio 2025 se ha incrementado un 34% respecto del ejercicio 2024. ■■■



*Calculado sobre la cotización de inicio del ejercicio de devengo.

11 | Glosario

► Residencial Terrazas del Puig
El Puig de Santa María





12. 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 (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.
- ▶ **Ingresos recurrentes:** suma de ingresos totales de turismo + ingresos de locales y oficinas arrendados + ingresos de la cartera de inversiones.
- ▶ **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.
- ▶ **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)

12 | Contacto

► Museo L'iber
Valencia



13. Contacto

www.libertas7.es

Calle Caballeros, 36

46001 Valencia. España

+34 963 913 058

inversores@libertas7.es

 www.linkedin.com/company/libertas-7



13 | Anexos



► Sede Libertas 7
Valencia

14. Anexos

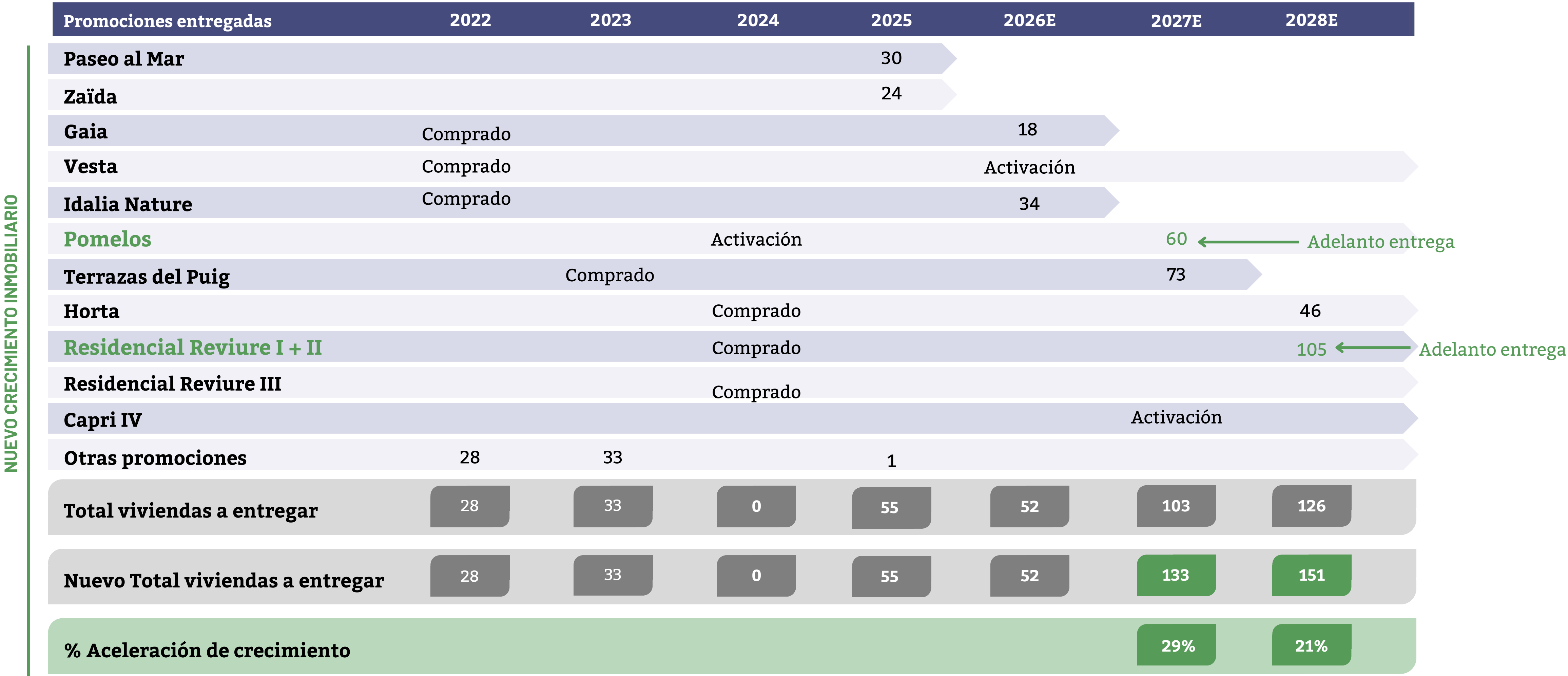
Área Inmobiliaria

Evolución de unidades por fase de proecto durante el periodo	2022	2023	2024	2025	1S-2026
Unidades en fase de diseño	52	124	206	55	55
Unidades en comercialización	87	106	239	336	336
Unidades terminadas pendientes de entrega	3	2	2	1	0
Total unidades activas	142	232	447	392	391

Evolución de promociones en curso y nuevos desarrollos inmobiliarios al 30.06.2026	Gaia	Idalia Nature	Terrazas del Puig	Pomelos	Horta	Reviure I	Reviure II
Unidades en fase de diseño	-	-	-	-	-	-	55
Unidades en comercialización - Unidades pendientes de venta	1	3	19	28	24	65	-
Unidades en comercialización - Unidades vendidas	17	31	54	32	22	40	-
Escrituradas	-	-	-	-	-	-	-
Total reportado	18	34	73	60	46	105	55
Metros cuadrados	1.988	4.475	8.399	7.770	5.572	13.639	6.780

14. Anexos

Área Inmobiliaria



14. Anexos

Área Turística

Cifras expresadas en miles de euros					
Evolución ingresos mensuales por alojamiento Área Turística	2022	2023	2024	2025	Ene-Jun 2026
Enero	58.221	63.766	95.536	84.829	76.949
Febrero	88.247	81.086	156.955	122.952	141.677
Marzo	135.428	184.077	276.027	209.771	238.292
Abril	183.261	243.058	224.406	270.348	287.150
Mayo	191.044	269.163	252.279	297.152	263.698
Junio	222.572	301.292	268.655	303.214	298.442
Julio	406.414	492.599	471.395	525.132	-
Agosto	530.368	563.684	562.755	609.796	-
Septiembre	230.590	254.589	261.640	291.361	-
Octubre	193.825	298.034	227.165	269.451	-
Noviembre	92.042	142.102	147.343	152.658	-
Diciembre	113.971	174.000	96.613	163.358	-
Total	2.445.983	3.067.450	3.040.769	3.300.022	1.306.208

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

14. Anexos

Área Turística

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución anual indicadores Área Turística	2022	2023	2024	2025	Ene-Jun 2025	Ene-Jun 2026
	Noches totales	43.070	43.070	43.070	21.358	21.358
	Noches vendidas	21.426	24.083	24.168	11.268	8.902
	RevPar (€)	56,79	71,22	70,60	76,62	60,32
	% Ocupación media	49,7%	55,9%	56,1%	57,1%	52,8%
	ADR (€)	114,2	127,4	125,8	134,2	114,3

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

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución trimestral ingresos Área Turística	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024	2T2024	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026
	Apartamentos Port Saplaya	182.657	347.591	841.286	239.709	171.384	508.409	943.611	382.871	316.128	425.502	921.654	272.528	224.089	554.001	1.075.860	347.124	268.722
	Sea You Hote Port Valencia	99.239	249.286	326.086	160.129	157.545	305.104	367.261	231.265	212.390	319.838	374.136	198.593	193.463	316.713	350.429	238.343	188.196
	Total	281.896	596.877	1.167.372	399.838	328.929	813.513	1.310.872	614.136	528.518	745.340	1.295.790	471.121	417.552	870.714	1.426.289	585.467	456.918

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

14. Anexos

Área de Inversiones

Cifras expresadas en miles de euros

Distribución sectorial del valor de la cartera Bolsa	30/06/2026	31/12/2025	% Var.
Total cartera	46.187	47.691	(3,15)
Lujo	13.050	13.388	(2,52)
Bancos	2.049	3.680	(44,33)
Seguros	4.185	4.460	(6,17)
Construcción	299	209	43
Medios	771	831	(7,17)
Tecnología	2.094	2.090	0,2
Ecología	543	1.651	(67,12)
Alimentación	5.075	4.792	5,9
Industria	9.965	9.264	7,6
Pharma	4.571	3.993	14,5
Consumo no cíclico	3.111	2.849	9,2
Servicios	474	484	(2,05)

% Distribución sectorial del valor de la cartera Bolsa por sectores de actividad	30/06/2026	31/12/2025	% Var.
Total cartera	100	100	n.s.
Lujo	28,0	28,1	(0,7)
Bancos	4,0	8	(3,5)
Seguros	9,0	9	(0,6)
Construcción	1,0	0	0
Medios	2,0	1,7	(0,1)
Tecnología	5,0	4,4	0,0
Ecología	1,0	3,5	(2,4)
Alimentación	11,0	10,0	0,6
Industria	22,0	19,4	1,5
Pharma	10,0	8,4	1,3
Consumo no cíclico	7,0	6,0	0,6
Servicios	1,0	1,0	(0,0)

14. Anexos

Área de Inversiones

Rentabilidad comparada	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ene - Mar 2026
Cartera Bolsa Libertas 7	100	93	107	107	120	125	221	206
IGBM	100	85	91	86	105	120	107	106
Stoxx600	100	96	117	102	115	122	162	160

Rentabilidad comparada	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ene-Jun 2026
Cartera Bolsa Libertas 7	100	93	59	76	81	75	83	107	108	106	118	135	128	147	136	157	158	176	183	221	221
IGBM	100	106	63	80	65	55	53	65	67	61	61	65	56	60	51	54	51	63	71	107	121
Stoxx600	100	100	54	70	76	68	77	90	94	100	99	107	92	114	109	134	116	131	139	162	176

14. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros			
Balance de situación consolidado	30/06/2026	31/12/2025	% Var.
Activo no corriente	85.954	87.314	(1,56)
Fondo de Comercio	291	291	n.s.
Otro Inmovilizado intangible	88	1.024	(91,41)
Inmovilizado material	401	494	(18,83)
Inversiones inmobiliarias	43.022	43.022	n.s.
Inversiones valoradas método de participación	8.343	8.484	(1,66)
Inversiones financieras a largo plazo	1.484	1.482	0
Activos por impuestos diferidos	32.325	32.517	(0,59)
Activo corriente	93.837	83.567	12,29
Existencias	28.030	18.717	50
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.438	2.535	36
Inversiones financieras a corto plazo	58.197	57.751	1
Otros activos corrientes	67	2	n.s.
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.105	4.562	(10,02)
Total activo	179.791	170.881	5,21
Patrimonio neto total	104.501	104.690	(0,18)
Pasivo no corriente	47.116	47.501	(0,81)
Provisiones a largo plazo	27	27	n.s.
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29.933	29.737	0,66
Otros pasivos financieros a largo plazo	962	2.070	(53,53)
Pasivos impuestos por diferidos	16.194	15.667	3,36
Pasivo corriente	28.174	18.690	50,74
Provisiones a corto plazo	30	30	n.s.
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	13.824	9.495	45,59
Otros pasivos financieros a corto plazo	2.721	548	n.s.
Acreedores comerciales	11.599	8.617	34,61
Total pasivo	179.791	170.881	5,21

14. Anexos

Cifras expresadas en miles de euros					
Estructura de la deuda financiera bruta	2022	2023	2024	2025	1S-2026
Deuda financiera a largo plazo	21.489	28.678	30.054	31.807	30.895
Deuda financiera a corto plazo	17.396	5.680	12.628	9.495	13.824
Total deuda financiera bruta	38.885	34.358	42.682	41.302	44.719

14. Anexos

Medidas alternativas de rendimiento	Cifras expresadas en miles de euros				
	2022	2023	2024	2025	Ene-Jun 2026
Importe neto de la cifra de negocios	11.513	13.399	7.806	21.314	3.050
EBITDA	2.134	3.141	3.744	5.646	671
EBITDA Ajustado*	2.939	4.071	4.686	8.310	2.487
EBIT	2.765	4.423	5.476	7.809	1.875
EBIT Ajustado	2.765	5.353	6.418	10.473	3.691
% Margen EBITDA	18,50	23,40	47,96	26,50	22,0
% Margen EBIT	24,00	33,00	70,20	36,60	61,5
Deuda financiera bruta total	38.885	34.358	42.682	41.302	44.719
Caja y equivalentes	5.761	3.903	3.551	4.562	4.105
Deuda financiera neta	33.124	30.455	39.131	36.740	40.614
Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM	11,27	7,48	8,35	4,97	16,33
Recursos Propios	92.342	95.547	96.912	104.690	104.501
Deuda financiera neta / Recursos propios	35,9%	319,0%	40,4%	35,1%	38,9%
Total Activo	147.989	148.223	161.568	170.881	179.791
Recursos propios / Total activo	62,0%	64,0%	60,0%	61,0%	58,0%
Deuda financiera neta / Total activo	22,0%	20,5%	24,2%	21,5%	22,6%

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



LIBERTAS 7

Notas explicativas de los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2026, elaboradas según la NIC 34



INDICE

1. Actividad del Grupo	2
2. Bases de presentación de la información financiera intermedia	
y políticas y métodos contables	3
3. Inmovilizado intangible	4
4. Inversiones inmobiliarias	4
5. Participaciones en empresas asociadas y acuerdos conjuntos	5
6. Inversiones financieras	6
7. Existencias	7
8. Patrimonio neto	9
9. Pasivos financieros	10
10. Ingresos y gastos	11
11. Resultado de explotación	12
12. Ingresos procedentes de inversiones	13
13. Gastos financieros	13
14. Beneficio por acción	13
15. Hechos posteriores	14
16. Operaciones con partes vinculadas	14
17. Retribuciones al Consejo de administración y alta dirección	14
18. Riesgos e incertidumbres segundo semestre	15
19. Pago de dividendos	16
20. Segmentos de negocio y geográficos	16

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

La Sociedad Dominante LIBERTAS 7, S.A. es una sociedad constituida el día 15 de mayo de 1946, en España de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, siendo su objeto social, tal y como disponen sus Estatutos Sociales, el siguiente:

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, las actividades principales del Grupo han consistido fundamentalmente en la administración, gestión y tenencia de valores mobiliarios y participaciones en negocios, así como en la actividad de promoción inmobiliaria, de gestión de arrendamientos y la explotación hotelera.

Su domicilio social se encuentra en Valencia, Calle Caballeros, 36.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, LIBERTAS 7, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo LIBERTAS 7 (en adelante, el Grupo). Consecuentemente, LIBERTAS 7, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas.

Dada la actividad de las Sociedades integrantes del Grupo, éstas no han identificado responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados. Por esta razón, en esta información financiera intermedia del Grupo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2026 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA Y POLÍTICAS Y MÉTODOS CONTABLES

Bases de presentación

La Información Financiera Intermedia del Grupo LIBERTAS 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2026 ha sido formulada:

- Por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 23 de julio de 2026.
- Conforme a la NIC 34, norma internacional de contabilidad aplicable a la información intermedia.
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2026 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el periodo terminado en esa fecha.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo.
- En el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar los principios y criterios utilizados por las entidades integradas en el Grupo Libertas 7 (normativa contable española), adecuándolos a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas en Europa.

Para la elaboración de esta Información Financiera Intermedia se han seguido las mismas políticas y métodos contables, así como principios y normas de valoración, que los usados en los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio 2025, último ejercicio cerrado.

Responsabilidad de la información

La información contenida en esta información financiera es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de esta Información Financiera Intermedia se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y refrendadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia histórica y otros factores que la Alta Dirección del Grupo considera adecuados, si bien los resultados finales podrían ser diferentes de dichas estimaciones. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo cual se haría, conforme a lo establecido en las NIIF, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados del Resultado Global Consolidados.

Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

La actividad desarrollada por las distintas sociedades del Grupo Libertas 7, para el período al que hace referencia esta información financiera, no está sujeta a estacionalidad o carácter cíclico.

3. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido el siguiente:

	Euros
Coste	
Saldos a 31 de diciembre de 2025	2.855.022
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	(2.190.370)
Adiciones / retiros (netos)	(57.113)
Saldos a 30 de junio de 2026	607.538

Amortización Acumulada	
Saldos a 31 de diciembre de 2025	(1.539.620)
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	1.310.852
Adiciones / retiros (netos)	425
Saldos a 30 de junio de 2026	(228.343)

Activo intangible neto	
Saldos a 31 de diciembre de 2025	1.315.402
Saldos a 30 de junio de 2026	379.195

En el mes de abril, la propiedad del hotel que el Grupo gestionaba en la ciudad de Valencia, decidió de manera unilateral rescindir el contrato de arrendamiento vigente, por el cual se aplicaba la NIIF 16. Dicha rescisión supone dar de baja, en el activo del estado situación financiera consolidado, un importe neto de 879.518 euros.

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido el siguiente:

	Euros
	Inversiones Inmobiliarias
Valor razonable	
Saldos al 31 de diciembre de 2025	43.022.265
Entradas/salidas netas	-
Saldos al 30 de junio de 2026	43.022.265

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente al coste, incluidos los costes de transacción. Después del reconocimiento inicial, la entidad valora sus inversiones inmobiliarias siguiendo el modelo de valor razonable. Por tanto, las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización. El Grupo no ha registrado en el primer semestre del ejercicio 2026 ningún incremento del valor razonable de estos activos (en el mismo período del ejercicio anterior tampoco se registró variación alguna).

Una parte de estos inmuebles, por un valor razonable de 25 millones de euros, se encuentran hipotecados en garantía de préstamos concedidos al Grupo.

5. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS Y ACUERDOS CONJUNTOS

Empresas asociadas

A 30 de junio de 2026 el valor de las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo era:

Miles de Euros	30-06-26	31-12-25
Moirá Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.	1.126	1.126
Dibu, S.L.	843	1.127
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	839	839
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	904	904
Buenavista Equity Partners, S.L.	4.631	4.488
Total bruto	8.343	8.484

Los movimientos brutos que han tenido lugar durante el primer semestre del ejercicio 2026 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

Miles de Euros	
Saldo inicial a 1 de enero de 2026	8.484
Entradas / salidas netas del ejercicio	(141)
Participación en el resultado de Sociedades asociadas	-
Saldo final a 30 de junio de 2026	8.343

Las salidas netas se corresponden, por un lado, con el incremento de la valoración en la sociedad Buenavista Equity Partners, S.L., por importe de 142 mil euros, por un ajuste en reservas; y por otro por la venta de parte de la participación en Dibu, S.A., reduciendo la participación al 2,45%, obteniendo un ingreso de 282.041 euros y un resultado de 666 euros.

Incluido en el detalle de las participaciones en empresas asociadas se incorporan los fondos de comercio. El movimiento en este primer semestre ha sido el siguiente:

Miles de Euros	
Saldo inicial a 1 de enero de 2026	3.847
Entradas / salidas netas del ejercicio	(194)
Saldo final a 30 de junio de 2026	3.653

6. INVERSIONES FINANCIERAS

El desglose de los principales epígrafes que integran los activos financieros del balance de situación consolidado, atendiendo a la naturaleza de las operaciones que subyacen a los mismos es el siguiente:

Euros	30/06/2026		31/12/2025	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros	1.483.738	58.197.058	1.482.066	57.751.009

No corrientes

A continuación, se detallan las inversiones no corrientes comprendidas en el cuadro anterior:

Activos financieros no corrientes	30/06/2026	31/12/2025
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas		
Dana Valencia Empresa Solidaria, S.A.	7.543	7.543
Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.L	1.319.064	1.319.064
Inversiones financieras a largo plazo	1.326.607	1.326.607
Otros activos financieros	157.131	155.459
Total Instrumentos financieros a largo plazo	1.483.738	1.482.066

Estos activos se valoran por su valor razonable con cambios en otro resultado integral entendido éste bien como su cotización o en su defecto, a coste.

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

Corrientes

Las inversiones clasificadas como “corrientes” corresponden principalmente a valores admitidos a cotización en mercados secundarios que forman parte de la cartera del Grupo, y por tanto su valor razonable se calcula en base a su cotización. El movimiento del ejercicio se corresponde con la gestión de la propia cartera. Los resultados netos derivados de las operaciones de compra-venta durante el primer semestre por estas participaciones que, por aplicación de la NIIF 9 son recogidos en el epígrafe “Otras reservas” del Estado de Situación Financiera Consolidado, han ascendido a 1.894.501 euros. Por su parte, la operativa trading con activos designados como de negociación ha generado un resultado neto de 461.786 euros en operaciones cerradas que se recoge en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos de la Actividad Financiera” del estado de resultado consolidado adjunto. Adicionalmente, la diferencia de valor de activos financieros en operaciones de trading abiertas al cierre del período ha sido positiva en 250.769 euros y aparecen reflejados en el epígrafe “Otros resultados” del estado de resultado consolidado adjunto.

El Grupo posee inversiones en IIC cuyo valor liquidativo a 30 de junio de 2026 asciende a 5.432 miles de euros. La naturaleza de estos instrumentos de inversión con escasa liquidez y no sujetos a una valoración diaria en un mercado organizado, junto con la experiencia adquirida por nuestro equipo de gestión, y bajo un principio de prudencia valorativa, nos ha llevado a aplicar descuentos a las valoraciones facilitadas por las gestoras que, en promedio, ascienden al 16,8% durante la vida de los fondos. Así, en el primer semestre del ejercicio 2026 se ha registrado un incremento de valor de estos activos de 1.072.664 euros en la cuenta de resultados.

El Grupo ha registrado en este primer semestre del ejercicio, incluyendo tanto las inversiones a largo como a corto plazo, un incremento neto del valor razonable de sus inversiones financieras derivado de la gestión de las mismas de 446.050 euros.

7. EXISTENCIAS

El movimiento habido en este primer semestre del ejercicio 2026, en las diferentes cuentas que integran el epígrafe de “Existencias” del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

	Euros				Saldo 30/06/2026
	Saldo 31/12/2025	Adiciones	Traspasos	Retiros	
Terrenos y solares	7.092.478	2.752.416	-	-	9.844.894
Obras en curso de ciclo largo	7.146.602	4.737.083	-	-	11.883.684
Obras en curso de ciclo corto	7.224.749	2.054.018	-	-	9.278.767
Edificios construidos	303.282	-	-	(230.558)	72.723
Total	21.767.110	9.543.517	-	(230.558)	31.080.069

Provisión depreciación solares	(3.049.784)	-	-	-	(3.049.784)
Provisión depreciación obras en curso	-	-	-	-	-
Provisión depreciación edificios construidos	(169)	-	-	-	(169)
Anticipos	-	-	-	-	-
Total	18.717.157	9.543.517	-	(230.558)	28.030.115

Las adiciones de Terrenos y solares y de obras en curso recogen los importes de compras y costes de construcción activados en el período.

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

A 30 de junio de 2026 el Grupo tenía compromisos de ventas con clientes por un importe de 6.453 mil euros (4.467 mil euros a diciembre de 2025), incluyendo dentro de este importe, los anticipos recibidos de clientes a corto y a largo plazo materializados en cobros y efectos a cobrar recogidos en contratos de compraventa.

De las existencias del grupo a 30 de junio de 2026, un importe de 18.336 mil euros (13.414 mil euros en diciembre de 2025) se encuentra hipotecado en garantía de préstamos a promotor (ver nota 9).

La tipología de las existencias registradas en los epígrafes de “Terrenos y solares” en el balance consolidado del Grupo a 30 de junio de 2026 corresponden a solares finalistas, con proyectos que se pondrán en marcha en función de la evolución del mercado inmobiliario, sin que sea intención del Grupo el desprenderse de ellos. En el primer semestre del ejercicio 2026 el Grupo no ha dotado deterioro por pérdida de valor de sus existencias.

A 30 de junio de 2026 no hay firmados compromisos de compra de solares (3.200 mil euros a 31 de diciembre de 2025).

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

8. PATRIMONIO NETO

Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante

La aportación de cada una de las entidades incluidas en el perímetro de consolidación al resultado atribuible a la Sociedad dominante ha sido el siguiente:

Miles de Euros	30/06/2025	30/06/2024
Libertas 7, S.A.	460	(360)
Integración global y proporcional:		
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	(122)	(99)
Libertas Novo, S.L.	18	25
Liberty Park, S.A.U.	15	11
Liberty Lux, S.A.	72	41
Luxury Liberty, S.A.U.	107	93
Amaltheia Nature, S.L.	4	4
Amaltheia Gestión, S.A.	(7)	(1)
Selección Lux, S.A.	(1)	(1)
Al Mukhabir, S.A.	-	-
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	800	(186)
SUMA	886	(113)
Puesta en equivalencia		
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	-	3
Dibu, S.L.	-	(3)
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	-	-
Moirá Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.	-	-
Buenavista Equity Partners, S.L.	-	-
SUMA	-	-
TOTAL	1.346	(473)
Intereses minoritarios	-	-
Resultado atribuible	1.346	(473)

Acciones Propias

Los movimientos habidos durante el primer semestre del ejercicio 2026 han sido los siguientes:

	Número de acciones	%	Euros
Saldo a 31/12/2025	650.762	2,97%	3.869.923
Altas	42.218	0,19%	143.486
Bajas	(64.469)	-0,29%	(170.473)
Saldo a 30/06/2026	628.511	2,87%	3.842.936

Las altas y bajas corresponden a la operativa realizada durante el período por la sociedad matriz.

Durante este primer semestre de 2026 se entregaron 21.326 acciones con un coste de 81.196 euros y una valoración de 71.015 euros, como liquidación del dividendo complementario flexible aprobado en la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de mayo de 2026 correspondiente al ejercicio 2025.

Pago de dividendos

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., celebrada el día 28 de mayo de 2026, aprobó el pago de un dividendo complementario, en la modalidad de flexible, de 0,04 euros brutos y 0,0324 euros netos por acción, equivalente al 8% del nominal, hasta un importe máximo de 850.547 euros. El pago se hizo efectivo a partir del día 22 de junio de 2026.

Prima de emisión

La prima de emisión a 30 de junio de 2026 ascendía a 108.113.906 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2025.

9. PASIVOS FINANCIEROS

Deudas con entidades de crédito

Los saldos de deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 por áreas de actividad, son los siguientes:

	30/06/2025	31/12/2024
Deudas con entidades de crédito	40.497.588	40.557.774
- Área Turística	1.695.106	2.153.956
- Área Inmobiliaria	18.689.160	18.189.619
- Área inversiones	20.113.321	20.214.198

El endeudamiento con entidades de crédito del Área Inmobiliaria y Turística corresponde a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (ver Nota 4) por un importe de 4.733.049

euros de límite (5.150.833 euros en diciembre de 2025), de los cuales quedan pendientes de amortizar 4.733.049 euros (5.150.833 euros en diciembre de 2025); y a préstamos hipotecarios sobre las promociones por un límite total de 10.097.590 euros (5.271.328 euros en diciembre de 2025), estando pendiente de pago 10.097.590 euros (5.271.328 euros en diciembre de 2025). De este importe, un total de 5.889.278 euros corresponden a préstamos hipotecarios asociados a obras en curso de ciclo largo (1.755.042 euros en diciembre de 2025), 4.201.224 euros a deuda asociada a obras en curso de ciclo corto (3.508.845 euros a 31 de diciembre de 2025) y 7.088 euros a préstamos hipotecarios sobre existencias de edificios construidos (7.442 euros en diciembre de 2025), con vencimientos hasta el año 2057.

Adicionalmente, el área tiene concedidos distintos préstamos por importe de 3.535.816 euros (5.106.305 euros a 31 de diciembre 2025) así como pólizas de crédito con un límite de 4.800.000 euros (4.000.000 euros a 31 de diciembre 2025) de los que están dispuestos 4.514.632 euros (2.935.831 euros a 31 de diciembre 2025).

El tipo de interés medio del resto de deudas con entidades de crédito del Área Inmobiliaria durante el primer semestre del ejercicio 2026, ha sido el referenciado al Euribor anual más un diferencial entre el 0,50% y el 2,20%. El grupo también tiene concedidos préstamos a un tipo fijo entre el 1,75% y el 4,18%.

En el Área de Inversiones, al 30 de junio de 2026, el Grupo cuenta con líneas de crédito por un total de 26.759.640 euros (26.759.640 euros en diciembre 2025), de los cuales 5.893.851 euros permanecen no dispuestos (6.063.080 euros en diciembre 2025).

Los tipos de interés correspondientes a estas deudas durante el primer semestre del ejercicio 2026 han sido referenciados al Euribor trimestral con un diferencial entre el 1,10% y el 1,60%.

Los contratos de financiación del Grupo no llevan asociados ningún tipo de cumplimiento de ratio o covenant.

Los gastos financieros correspondientes a los préstamos y créditos citados anteriormente se recogen en su totalidad en el epígrafe “Gastos financieros” del estado de Resultado Global Consolidado (nota 21).

Otros pasivos financieros no corrientes

Como se indica en la Nota 3 de estas notas, en el mes de abril, la propiedad del hotel que el Grupo gestionaba en la ciudad de Valencia, decidió de manera unilateral rescindir el contrato de arrendamiento vigente. Dicha rescisión supone dar de baja, en el pasivo del estado situación financiera consolidado, el importe reflejado por los pagos futuros por aplicación de la NIIF 16, que ascendía a 837.510 euros.

10. INGRESOS Y GASTOS

Ingresos

El análisis de los ingresos del Grupo se desglosa a continuación:

Euros	30/06/2026	30/06/2025
Ventas de bienes	194.500	6.216.400
Ingresos por arrendamientos	1.584.400	1.614.985
Ingresos actividad financiera	1.271.556	1.322.475
- Ingresos de participaciones en capital	809.770	878.183
- Resultados por ventas	461.786	444.292
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-
Otros ingresos de explotación	236.817	31.431
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	-	-
Resultado por la enajenación del inmovilizado	(1.696)	(2.871)
Total	3.285.576	9.182.420

El importe por “Ventas de bienes” corresponde a la venta de edificios de viviendas en el ámbito geográfico de la Comunidad Valenciana.

El importe de los Ingresos de la actividad financiera hace referencia a los ingresos obtenidos por el Grupo por dividendos cobrados al considerarse la sociedad matriz como sociedad holding, así como a los resultados obtenidos en la operativa de trading.

El importe desglosado en “Otros ingresos de explotación” corresponde, principalmente, a ingresos accesorios de la actividad promotora del grupo, así como a una indemnización recibida en el área de Turismo por la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento de un hotel gestionado en la ciudad de Valencia.

Gastos

El análisis de los gastos del Grupo se desglosa a continuación:

Euros	30/06/2026	30/06/2025
Aprovisionamientos	(9.541.719)	(5.544.612)
Variación provisión de existencias	9.312.958	779.894
- Reducción de existencias de productos terminados	(234.183)	(4.630.646)
- Aumento de productos term. y en curso de fabricación	9.547.141	5.410.540
Gastos de personal	(1.352.639)	(1.320.982)
Dotación amortización	(118.745)	(156.193)
Otros gastos	(1.034.403)	(992.763)
Otros resultados de explotación	1.324.243	861.662
Total	(1.410.305)	(6.372.995)

11. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos ordinarios	3.050.456	9.153.859
Otros ingresos	236.817	31.431
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-
Total Ingresos ordinarios	3.287.273	9.185.291
Aprovisionamientos y Variación de existencias	(228.761)	(4.764.718)
Resultado Bruto	3.058.512	4.420.572
Gastos de personal	(1.352.639)	(1.320.982)
Dotación amortización	(118.745)	(156.193)
Otros ingresos y gastos	(1.034.331)	(992.763)
Variaciones de valor y resultados inmovilizado	1.322.520	858.791
Resultado de explotación	1.875.317	2.817.498

12. INGRESOS PROCEDENTES DE INVERSIONES

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

Euros	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos de participaciones en capital	809.770	878.183
Ganancias netas por enajenación de inversiones financieras	461.786	444.292
Otros intereses e ingresos financieros	3.420	10.220
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-
Total	1.274.976	1.332.694

La participación en las empresas asociadas está detallada en la nota 8.1.

13. GASTOS FINANCIEROS

El saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, incluye los intereses de préstamos bancarios.

14.BENEFICIO POR ACCIÓN

Beneficio básico por acción

	30/06/2026	30/06/2025	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	789.472	1.345.721	(556.249)
Número medio ponderado de acciones en circulación	21.285.927	21.181.876	104.051
Beneficio Básico por acción (Euros)	0,04	0,06	(0,02)

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. De acuerdo con ello:

Beneficio diluido por acción

	30/06/2026	30/06/2025	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	789.472	1.345.721	(556.249)
Número medio ponderado de acciones emitidas	21.914.438	21.914.438	-
Menos: número medio ponderado de acciones propias	(645.287)	(732.562)	87.275
Número medio ajustado de acciones para el cálculo del beneficio por acción diluido	21.285.927	21.181.876	104.051
Beneficio Diluido por acción (Euros)	0,04	0,06	(0,02)

A efectos informativos se indica que, si tenemos en cuenta el número total de acciones de Libertas 7, S.A. a 30 de junio de 2026 – 21.914.438 acciones -, tanto el beneficio básico como el beneficio diluido por acción correspondiente a esa fecha, se situaría en 0,04 euros por acción frente a los 0,06 euros por acción a 30 de junio de 2025.

15.HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2026 y la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados no se ha producido ningún suceso que los afecte de manera significativa.

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota.

17. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribuciones al Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la sociedad devengaron durante el primer semestre de los ejercicios 2026 y 2025 los siguientes importes brutos:

	Miles de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Dietas de asistencia	98	93
Sueldos	149	149
Total	247	242

Retribuciones de la Alta Dirección

La remuneración de los Directores Generales del Grupo y personas que desempeñan funciones asimiladas – excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) – durante el primer semestre del ejercicio 2026 ascienden a 258 mil euros (265 mil euros en el primer semestre de 2025).

Al cierre del semestre la alta dirección del Grupo estaba formada por cinco personas, los cuales eran cuatro hombres y una mujer y una Consejera Delegada, mujer, también perteneciente al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y que ejerce funciones de Alta Dirección.

18. RIESGOS E INCERTIDUMBRES SEGUNDO SEMESTRE

Los principales riesgos e incertidumbres para el segundo semestre por lo que respecta a cada área de negocio del Grupo son los siguientes.

En el primer semestre de 2026, el mercado de obra nueva en Valencia y su entorno metropolitano ha seguido marcado por una acusada escasez de producto disponible. En la ciudad de Valencia, el volumen de testigos ha caído cerca de un 80% respecto a 2019 y el número de promociones activas se ha contraído un 55%, con 5 de sus 19 distritos sin oferta útil registrada (fuente: Cátedra Observatorio de la Vivienda, Universitat Politècnica de València). Esta contracción ha desplazado la demanda hacia la primera corona metropolitana —Horta Nord, Horta Oest y municipios como Puzol, Godella o Torrent— donde la presión compradora mantiene los precios al alza, con repuntes interanuales de hasta el 26% y 19 municipios que ya superan los 3.000 euros por metro cuadrado.

En paralelo, el precio medio de la obra nueva en la ciudad alcanza un máximo histórico de 4.530 euros por metro cuadrado al cierre del segundo trimestre, con un crecimiento interanual del 20% y una aceleración intertrimestral del 8,7%. La limitada disponibilidad de suelo finalista, junto a la elevada demanda y una previsión de subidas sostenidas cercanas al 2% trimestral

para los próximos cuatro trimestres, configuran un entorno altamente favorable para el lanzamiento y comercialización de promociones bien ubicadas.

En el sector turístico, Según la Fundación Visit València, hasta el mes de mayo de 2026, el turismo en la ciudad de Valencia mostró un comportamiento muy positivo: aunque el número de viajeros descendió un 1,3%, las pernoctaciones crecieron un 7,9% hasta los 2,41 millones, impulsadas por el turismo internacional (+15%) y una estancia media un 9,3% superior. La tarifa media diaria (ADR) subió hasta los 114,6 euros y el RevPAR alcanzó los 91,9 euros (+14,6%), con una ocupación media del 78,6%, claramente por encima de 2025.

Estos indicadores confirman una fase de consolidación basada en estancias más largas y mayor capacidad de gasto, en línea con la estrategia municipal de atraer un turismo de calidad, con previsiones de verano muy favorables.

La ordenanza municipal que restringe los apartamentos turísticos continúa limitando la nueva oferta, en especial en las zonas de playa y en el centro. En este entorno, los apartamentos turísticos reglados en primera línea de playa, como los de Sea You Port Saplaya, se benefician de una menor competencia y de una demanda estable y creciente.

Los principales mercados de renta variable tuvieron un tono moderadamente positivo en los seis primeros meses del año, a pesar de haberse producido diversos episodios de volatilidad, provocados por la elevada inestabilidad en la esfera geopolítica. Destaca en positivo la evolución de la bolsa española, con un Ibex 35 que se anotó un 12,5% en el primer semestre, mientras que la bolsa europea registró una revalorización del 8,4%, tomando como referencia el Stoxx 600.

Los beneficios empresariales han evolucionado positivamente en términos generales, cumpliendo o superando en muchos casos las previsiones de los analistas. Sin embargo, la posibilidad de un repunte en los índices generales de precios, derivados del aumento de los precios de la energía, y la previsible respuesta por parte de los bancos centrales en forma de tensionamiento de las condiciones financieras, han tenido un impacto negativo en la cotización de numerosos valores, especialmente en aquellos vinculados al ciclo y bienes de consumo no básico.

Cabe esperar un entorno similar en los próximos meses, con unos mercados atentos a la evolución de los distintos conflictos bélicos y geopolíticos y la evolución de las variables macro.

19. PAGO DE DIVIDENDOS

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., celebrada el día 28 de mayo de 2026, aprobó el pago de un dividendo complementario, en la modalidad de flexible, de 0,04 euros brutos y 0,0324 euros netos por acción, equivalente al 8% del nominal, hasta un importe máximo de 850.547 euros. El pago se hizo efectivo a partir del día 22 de junio de 2026.

20.SEGMENTOS DE NEGOCIO Y GEOGRÁFICOS

Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo. Los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que no es significativo el desglose de la segmentación geográfica, ya que el lugar de origen de la cifra de negocios es el territorio nacional.

Segmentos principales – de negocio

Las áreas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Libertas 7 en vigor al cierre del ejercicio 2025, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En este periodo, el Grupo LIBERTAS 7 centró sus actividades en las siguientes grandes áreas de negocio:

- Actividad Inmobiliaria
- Actividad Turística
- Actividad de Inversión

Los ingresos procedentes de las participaciones en las asociadas se asignan al Área de Participaciones por ser precisamente ésta su actividad.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Total		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Balance de situación										
ACTIVO										
Activos por segmentos	57.275	57.285	25.531	25.734	20.853	19.555	56	718	103.715	103.292
Fondo de Comercio	-	-	-	-	291	291	-	-	291	291
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	6.983	8.484	-	-	6.983	8.484
Activos financieros	-	-	-	-	53.167	58.814	-	-	53.167	58.814
TOTAL ACTIVO	57.275	57.285	25.531	25.734	81.294	87.144	56	718	164.156	170.881
PASIVO										
Pasivos por segmentos	16.678	12.251	5.372	5.774	8.925	8.544	558	391	31.533	26.960
Deudas con entidades de crédito	21.297	16.805	1.594	1.670	20.866	20.757	-	-	43.757	39.232
TOTAL PASIVO	37.975	29.056	6.966	7.444	29.791	29.301	558	391	75.290	66.192

Área	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Área Corporativa		Total	
	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Operaciones continuadas										
Importe neto de la cifra de negocios	501	6.489	1.278	1.342	1.271	1.322	-	-	3.050	9.153
Variación de exist. de productos terminados o en curso	9.313	780	-	-	-	-	-	-	9.313	780
Aprovisionamientos	(9.542)	(5.544)	-	-	-	-	-	-	(9.542)	(5.544)
MARGEN BRUTO	272	1.725	1.278	1.342	1.271	1.322	-	-	2.821	4.389
Otros ingresos de explotación	1	2	233	26	2	3	-	-	236	31
Gastos de personal	(324)	(331)	(451)	(438)	(298)	(244)	(279)	(308)	(1.352)	(1.321)
Dotación a la amortización	(13)	(11)	(102)	(143)	(2)	(2)	(1)	-	(118)	(156)
Otros gastos de explotación	(328)	(341)	(528)	(477)	(83)	(75)	(95)	(99)	(1.034)	(992)
Otros ingresos y gastos	-	5	-	-	1.324	862	(2)	-	1.322	867
BENEFICIO DE EXPLOTACION	(392)	1.049	430	310	2.214	1.866	(377)	(407)	1.875	2.818
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos financieros	-	-	-	-	3	10	-	-	3	10
Gastos financieros	(306)	(380)	(34)	(57)	(318)	(333)	-	-	(658)	(770)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-	-	1	(100)	-	-	1	(100)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(698)	669	396	253	1.900	1.443	(377)	(407)	1.221	1.958
Impuestos sobre las ganancias	141	(188)	(70)	(43)	(597)	(483)	94	102	(432)	(612)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(557)	481	326	210	1.303	960	(283)	(305)	789	1.346
RESULTADO DEL EJERCICIO	(557)	481	326	210	1.303	960	(283)	(305)	789	1.346
Atribuible a:										
Accionistas de la sociedad dominante	(557)	481	326	210	1.303	960	(283)	(305)	789	1.346
Intereses minoritarios	(16)	-	-	-	-	-	-	-	(16)	-
BENEFICIO/(PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(541)	481	326	210	1.303	960	(283)	(305)	805	1.346