



Informe de Resultados

Enero-Septiembre 2024



Nota legal

Información legal

La información contenida en este Informe Gestión correspondiente a los nueve primeros meses del ejercicio 2024 (enero-septiembre 2024) ha sido elaborada por Libertas 7, S.A. (en adelante, Libertas 7) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

El Informe de Gestión contiene la revisión de la gestión de la actividad y resultados de la compañía durante los nueve primeros meses de 2024, así como su comparación con el mismo periodo de 2023, ha sido formulado por el Consejo de Administración el 31 de octubre de 2024 siguiendo las recomendaciones de la Guía para la Elaboración del Informe de Gestión de las Entidades Cotizadas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Este informe contiene, además, entre otra información, los hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre.

Glosario

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

Información prospectiva

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

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

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



ÍNDICE

Informe de Resultados Enero-Septiembre 2024

1. Resumen ejecutivo
2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2024
 - Área Inmobiliaria
 - Área Turística
 - Área de Inversiones
3. Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2024
 - Resultados económico-financieros
 - Gestión del capital y financiación
4. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre
5. Libertas 7 en Bolsa
6. Glosario
7. Contacto
8. Anexos

1 | Resumen ejecutivo



► Sea You Hotel Port Valencia
Valencia

1. Resumen ejecutivo



Área Inmobiliaria

- ▶ Seis proyectos activos que alcanzan 63 millones de euros y preventas por valor de 24,2 millones de euros.
- ▶ Cuatro obras en curso; dos con previsión de entregas en los primeros meses de 2025.
- ▶ Nuevo proyecto en fase de comercialización y dos solares en cartera.



Área Turística

- ▶ Récord histórico de ingresos acumulados en el área turística hasta el tercer trimestre.
- ▶ Ingresos y reservas hasta fin de año: 3 millones de euros, +3% interanual.
- ▶ Mejora en RevPAR (+16,5%) y ocupación (+17,7%) respecto al mismo periodo del año anterior.



Área de Inversiones

- ▶ Valor de cartera: 62 millones de euros, rentabilidad del 5%.
- ▶ Desinversiones de capital privado generan 1,9 millones de euros de caja.
- ▶ Rentabilidad de la cartera de bolsa 4,7% y de capital privado 14,7%.
- ▶ Resultado de explotación Proforma: 1,5 millones de euros.

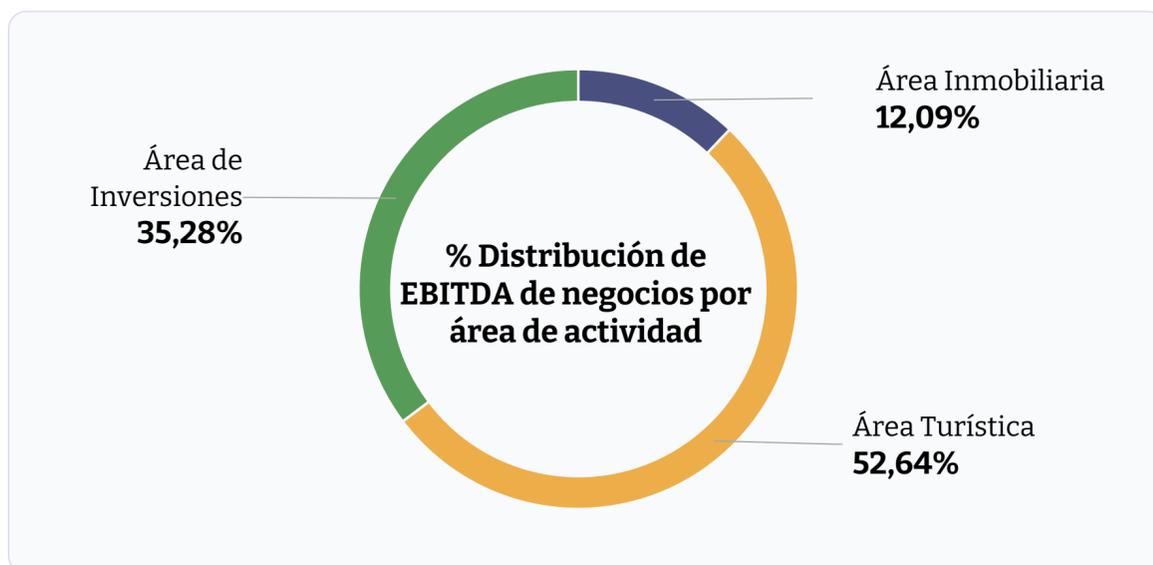
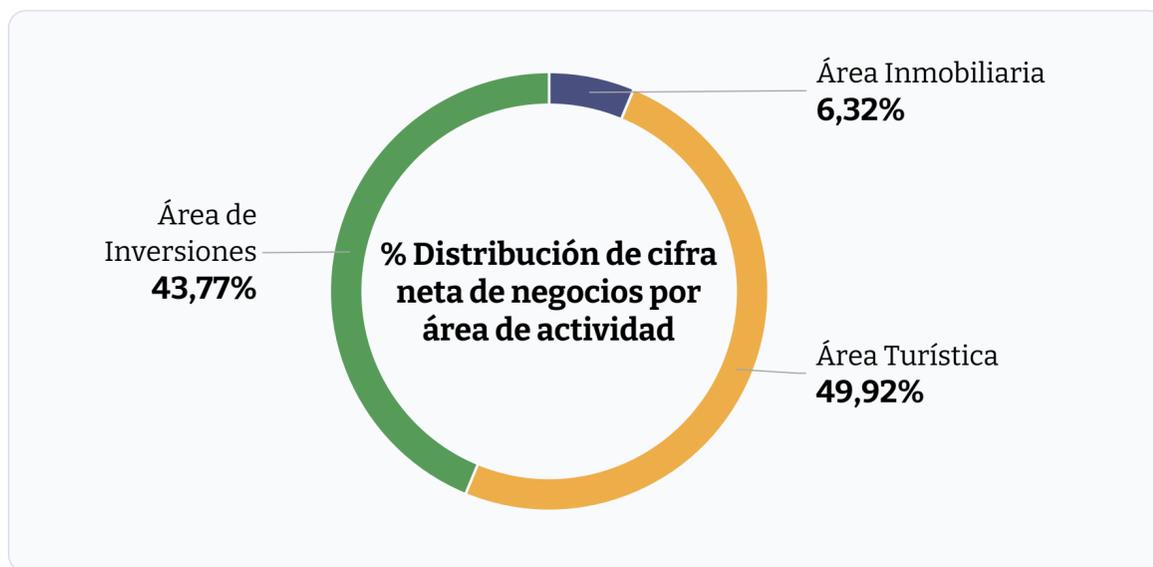
Resultados financieros:

- ▶ Ventas agregadas de turismo e inversiones de 5 millones de euros, 19,4% más que en 9M2023, y EBITDA de 2,5 millones euros (+32,2%).
- ▶ El EBITDA ajustado consolidado cierra en 3,1 millones de euros en 9M2024.
- ▶ El beneficio neto se sitúa en 472 mil euros, mejora significativamente el del primer semestre 2024.

Retribución al accionista:

- ▶ Aprobación dividendo flexible: 2 céntimos de euro por acción; distribución en noviembre 2024.

1. Resumen ejecutivo



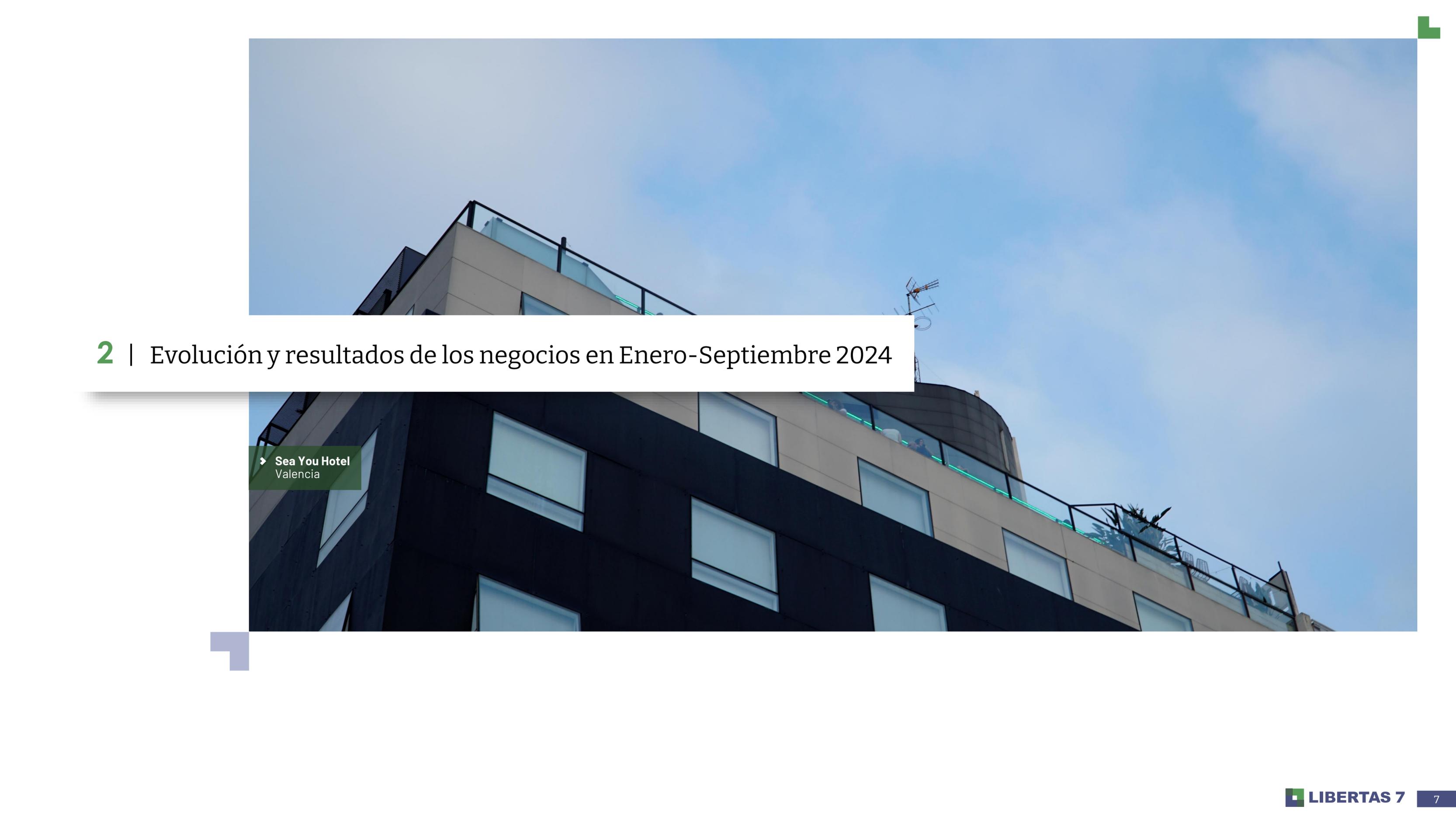
Cifras expresadas en miles de euros

Magnitudes financieras	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	5.335	11.529	(53,7%)
EBITDA	1.869	2.612	(28,4%)
Resultado de Explotación (EBIT)	2.059	2.471	(16,7%)
Resultado Neto	472	1.191	(60,4%)
Deuda Financiera Neta	35.973	30.455	18,1%

Indicadores financieros	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	Var. p.p.
% Margen EBITDA	35,03%	22,66%	34,8
% Margen EBIT	38,59%	21,43%	38,4
% EBITDA-CapEx / Importe neto de la cifra de negocios	35,03%	22,66%	0,1
Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM	7,38	7,53	(0,2)
% Deuda financiera neta / Recursos Propios	37,66%	31,87%	0,1

Cifras expresadas en miles de euros

Evolución de la cifra neta de negocios por área de actividad	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	5.335	11.529	(53,7%)
Área Inmobiliaria	337	7.342	(95,4%)
Área Turística	2.663	2.535	5,0%
Área de Inversiones	2.335	1.652	41,3%



2 | Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2024

► Sea You Hotel
Valencia

2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2024

2.1 Área Inmobiliaria

La evolución del Área Inmobiliaria de Libertas 7, FICSA, confirma nuestras previsiones para 2024.

Durante los tres primeros trimestres hemos completado 41 nuevas reservas por un importe de 10,4 millones de euros de las diversas promociones en marcha. En total contamos al cierre de septiembre con 24,2 millones de euros en reservas de las cuales un 65% constan ya formalizadas en contratos. Se mantiene un excelente ritmo de ventas basado en la calidad y ubicación de nuestras viviendas y en la escasez de oferta en Valencia y su área metropolitana que conduce a una mejora de la rentabilidad de nuestras promociones.

Las obras de los edificios Paseo al Mar y Zaida siguen su curso satisfactoriamente de manera que escrituraremos dichas promociones en los primeros meses de 2025 tal y como estaba previsto. Desde el último informe, iniciamos las obras del Residencial Idalia Nature y recientemente la del edificio Gaia. Los residenciales Terrazas del Puig y Pomelos (Denia) siguen pendientes de la obtención o adecuación de las respectivas licencias de obra.

La adquisición de nuevos solares resulta esencial para mantener e incrementar el volumen de negocio del Área Inmobiliaria, pero también presenta ciertos desafíos. No obstante, contamos con varios proyectos en estudio que confiamos resolver antes de finalizar 2024, además con el suelo en cartera tenemos cubiertas las entregas anuales a clientes hasta 2028.

Cifras expresadas en miles de euros

Indicadores financieros	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	337	7.342	(95,41)
Promoción	22	7.062	(99,69)
Arrendamientos	303	280	8,21
Servicios a terceros	12	0	--
Margen Bruto	318	1.687	(81,15)
EBITDA	(629)	722	c.s.
EBIT	(631)	681	c.s.
Resultados antes de impuestos	(1.146)	360	c.s.

Cifras expresadas en unidades

Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas	2020	2021	2022	2023	9M 2024
Cartera de ventas	86	55	57	55	96
Stock pendiente de ventas	45	35	50	53	145
Total unidades activas	131	90	107	108	241

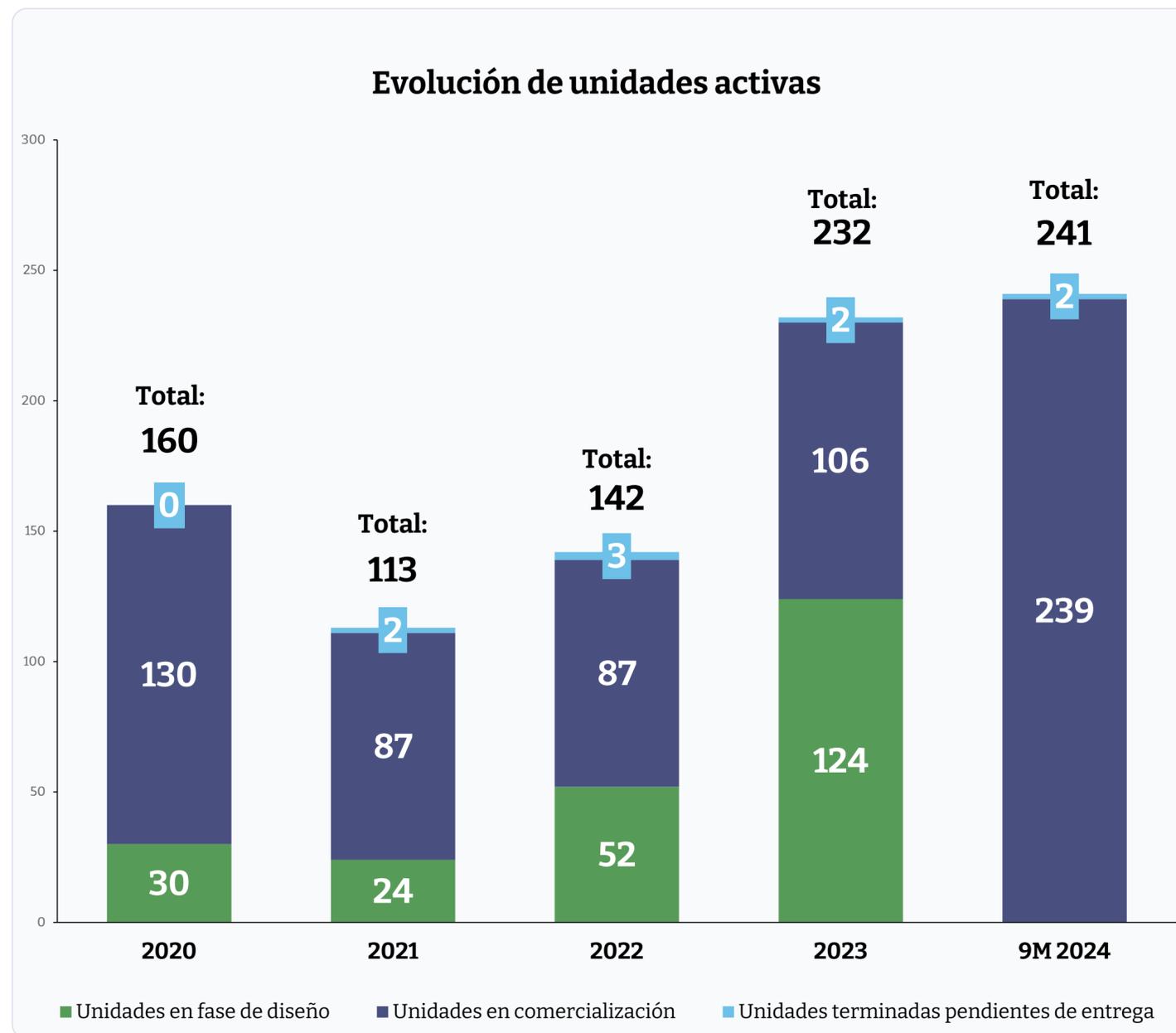
Unidades por fase de proyecto	2020	2021	2022	2023	9M 2024
Unidades en fase de diseño	30	24	52	124	0
Unidades en comercialización	0	30	54	52	133
Unidades en construcción	130	57	33	54	106
Unidades terminadas pendientes de entrega	0	2	3	2	2
Total unidades activas	160	113	142	232	241

1. Unidades activas a fin de periodo. En esta tabla no se contemplan las entradas (nuevos proyectos) ni las salidas (escrituraciones).

Evolución de promociones en curso y nuevos desarrollos inmobiliarios al cierre de 9M2024	Cresol	Paseo al Mar	Zaïda	Gaia	Idalia Nature	Terrazas del Puig	Pomelos
Stock pendiente de venta (terminado + disponible)	1	4	5	10	18	22	2
Unidades en comercialización	--	26	19	8	16	51	58
Escrituradas	49	--	--	--	--	--	--
Otros	--	--	--	--	--	--	--
Total reportado	50	30	24	18	34	73	60

2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2024

2.1 Área Inmobiliaria



2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2024

2.2 Área Turística

El tercer trimestre del ejercicio sigue siendo el más relevante por los altos niveles de ocupación que se producen principalmente en los meses de julio y agosto, coincidiendo con las vacaciones de verano.

Así, al cierre de septiembre, la cifra de negocios del Área Turística de Libertas 7, Sea You Hotels, se salda con unas ventas de 2,66 millones de euros, un 5% más que en los nueve primeros meses de 2023. Si a estas ventas añadimos las reservas registradas para el último trimestre del ejercicio 2024, dicho importe asciende a 3 millones de euros, un 3% superior al mismo periodo del ejercicio anterior. Y todo ello a pesar de que en Apartamentos Port Saplaya hemos mantenido cerrado en el edificio Messana un 34% del número total de apartamentos durante los meses de marzo a mayo y en el edificio Mayor un 39% de las unidades totales desde 1 de septiembre. El cierre responde a la ejecución de trabajos de adecuación energética de los edificios que supondrán una mejora sustancial del confort para nuestros clientes, de la calificación energética de los inmuebles, además de un importante ahorro en suministros. La intervención se financia al 50% mediante fondos europeos Next Generation y con recursos propios.

La mejora de niveles de ocupación y por consiguiente del RevPAR se observa en los gráficos adjuntos. A destacar el fuerte incremento de la ocupación media, un 17,7%, así como el RevPAR, un 16,6%.

Cifras expresadas en miles de euros

Indicadores financieros	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	2.663	2.535	5,05
EBITDA	908	975	(6,87)
EBIT	694	764	(9,16)
Resultados antes de impuestos	625	695	(10,07)

Cifras expresadas en miles de euros

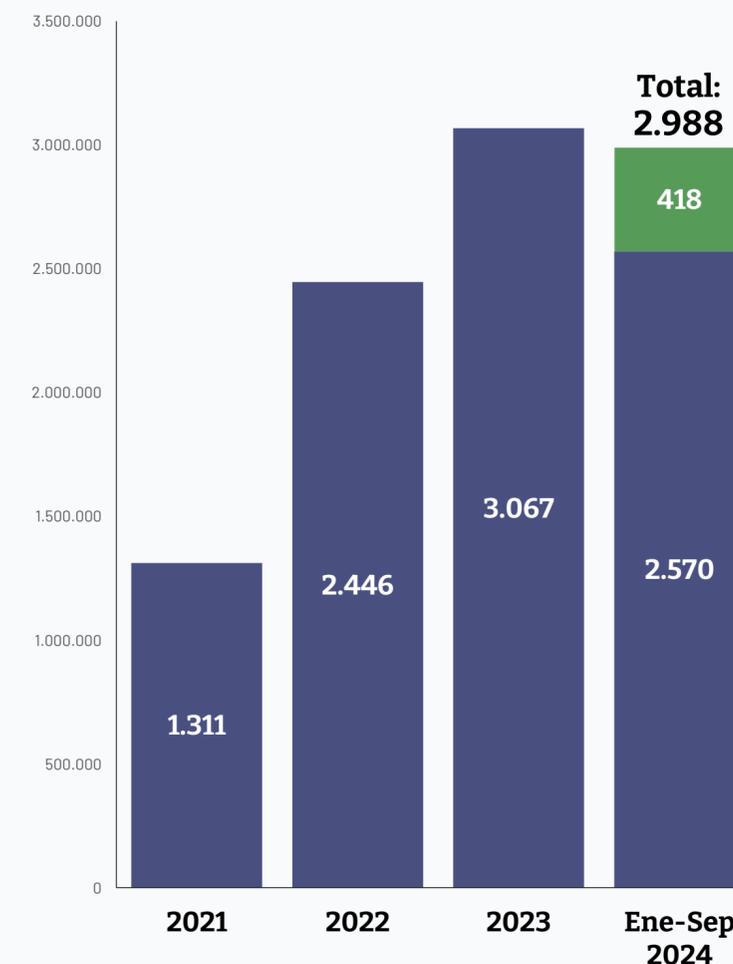
Comparativa del periodo KPIs Área Turística ¹	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	% Var.
Habitaciones totales	32.214	32.214	n.s.
Habitaciones disponibles	28.948	32.214	(10,14)
Habitaciones vendidas	19.599	18.537	5,73
RevPAR (€)	88,77	76,16	16,55
% Ocupación media	67,7%	57,5%	17,75
ADR (€)	131,11	132,35	(0,94)

1. Datos 9M24, calculados sobre habitaciones disponibles, descontando bloqueos de habitaciones por reforma del establecimiento Sea You Apartamentos Port Saplaya.



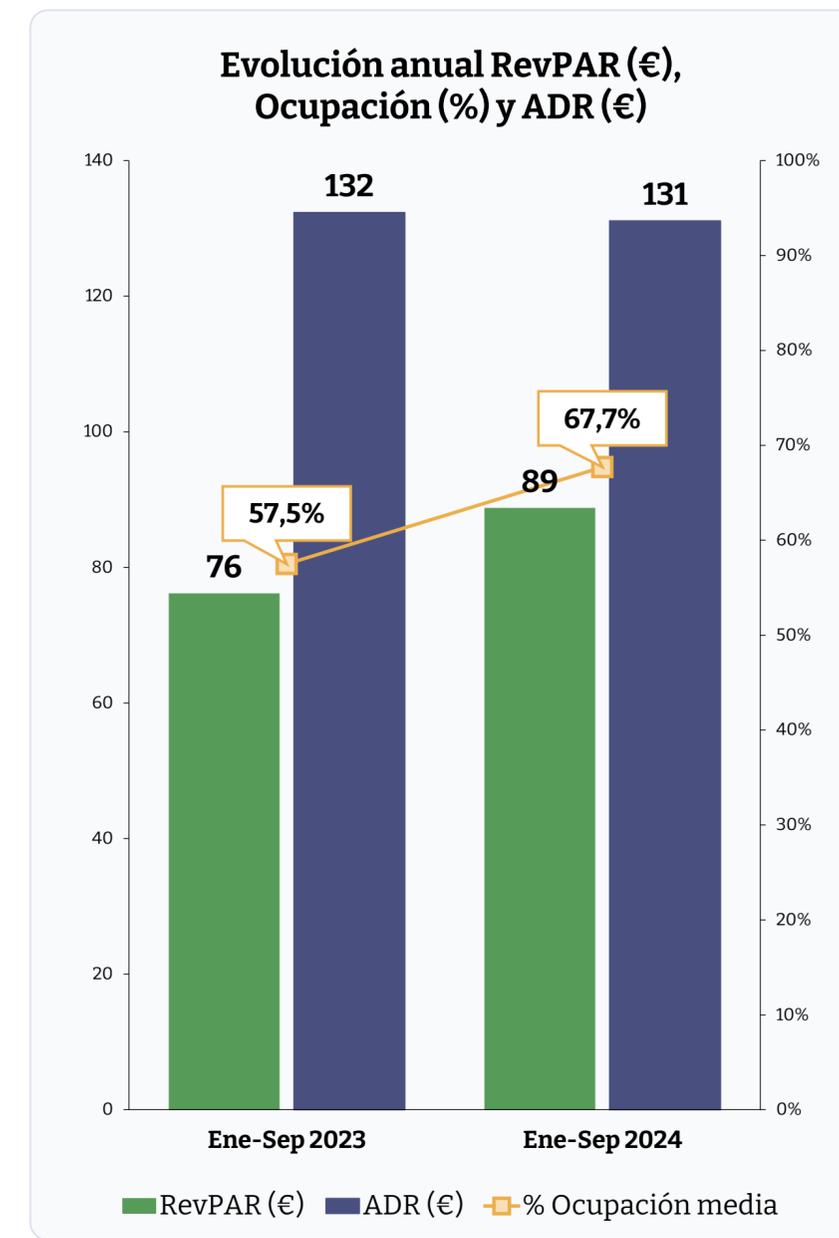
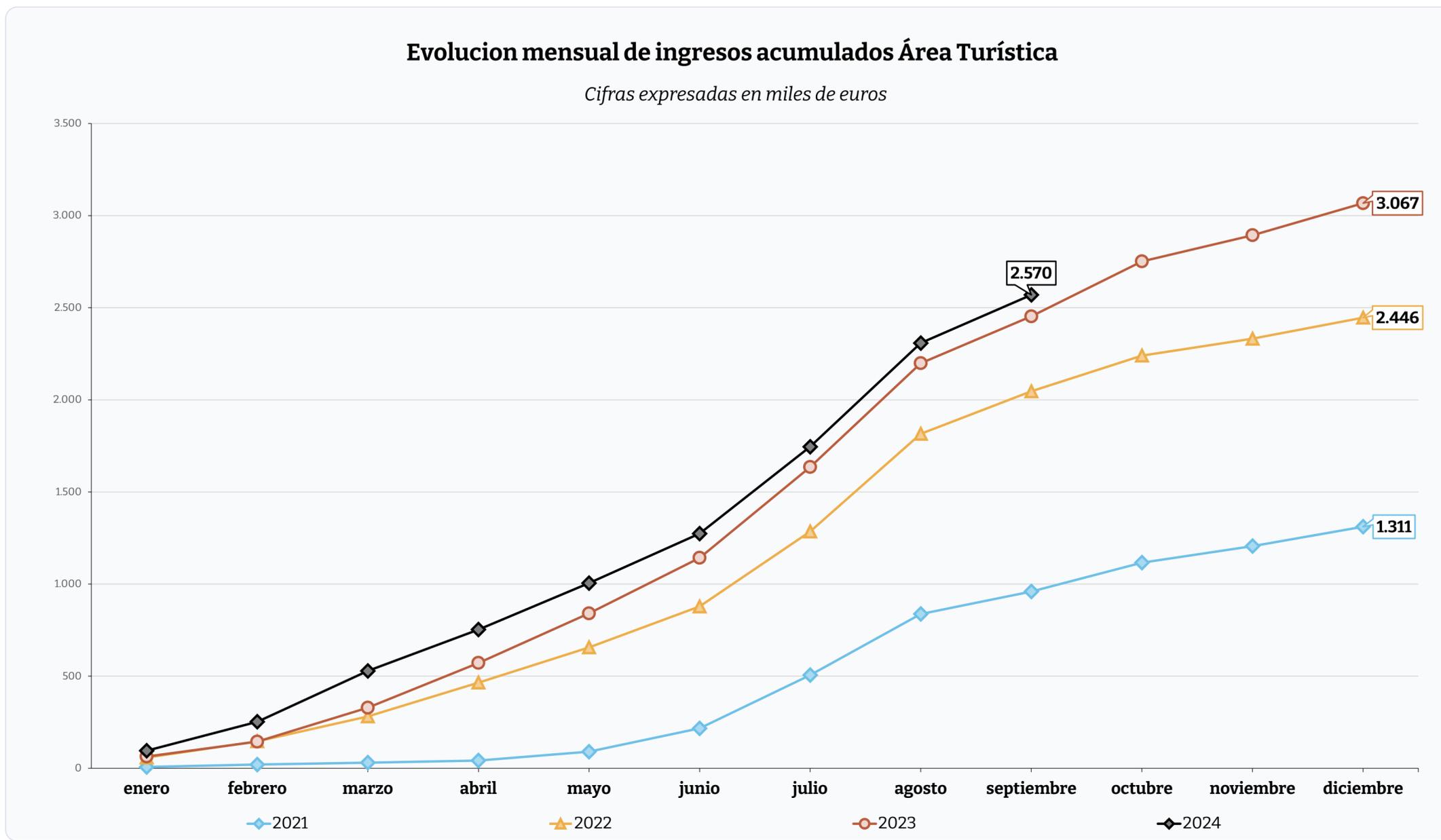
Evolución anual ingresos Área Turística (Real + Reservas hasta final 2024)

Cifras expresadas en miles de euros



2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2024

2.2 Área Turística



2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2024

2.3 Área de Inversiones

Conjunto Cartera

El conjunto de la cartera asciende a finales de septiembre a un valor de mercado de 62 millones de euros, un 8% más que al mismo periodo de 2023. Desde inicios de año, hemos generado plusvalías y cobrado dividendos por importe de 2,3 millones de euros, un 41,3% más que durante los nueve primeros meses del ejercicio anterior.

Cartera de Capital privado

Confirmando nuestro pronóstico, en el mes de septiembre se ha materializado la venta de una participada de la cartera de capital privado generando unos ingresos a cierre de trimestre de 914 mil euros. De este modo en lo que llevamos de ejercicio, los retornos de capital privado invertidos en su momento suman 1,9 millones de euros. Dichos retornos del capital invertido y beneficios se producirán de manera recurrente en los próximos ejercicios al haber conseguido nuestras inversiones la maduración natural de este tipo de activos.

A señalar la toma de participación en Buenavista Equity Partners, gestora de fondos de capital privado y Venture Capital con la que colaboramos desde hace más de 20 años.

Cartera de Bolsa

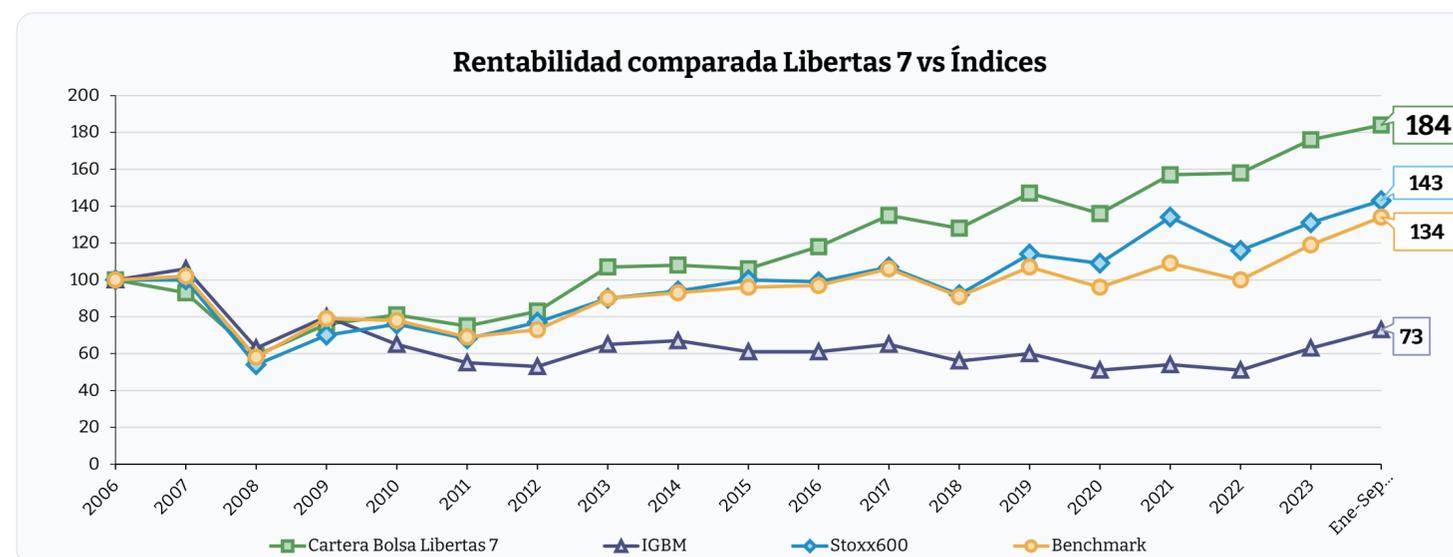
En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad obtenida al cierre de septiembre es del 4,7%; se mantiene la penalización del mercado al sector lujo, que tiene un peso significativo en nuestro portafolio. Siguiendo nuestra metodología de inversión a largo plazo, hemos incrementado posiciones en algunas de estas empresas, sumamente saneadas y con elevados márgenes, presionadas en estos momentos por el menor consumo en China y que confiamos se recuperarán en los próximos trimestres.

Cifras expresadas en miles de euros

Indicadores financieros seleccionados	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	2.335	1.652	41,34
EBITDA	1.590	915	73,77
EBIT	1.996	1.026	94,54
Resultados antes de impuestos	1.343	643	108,86

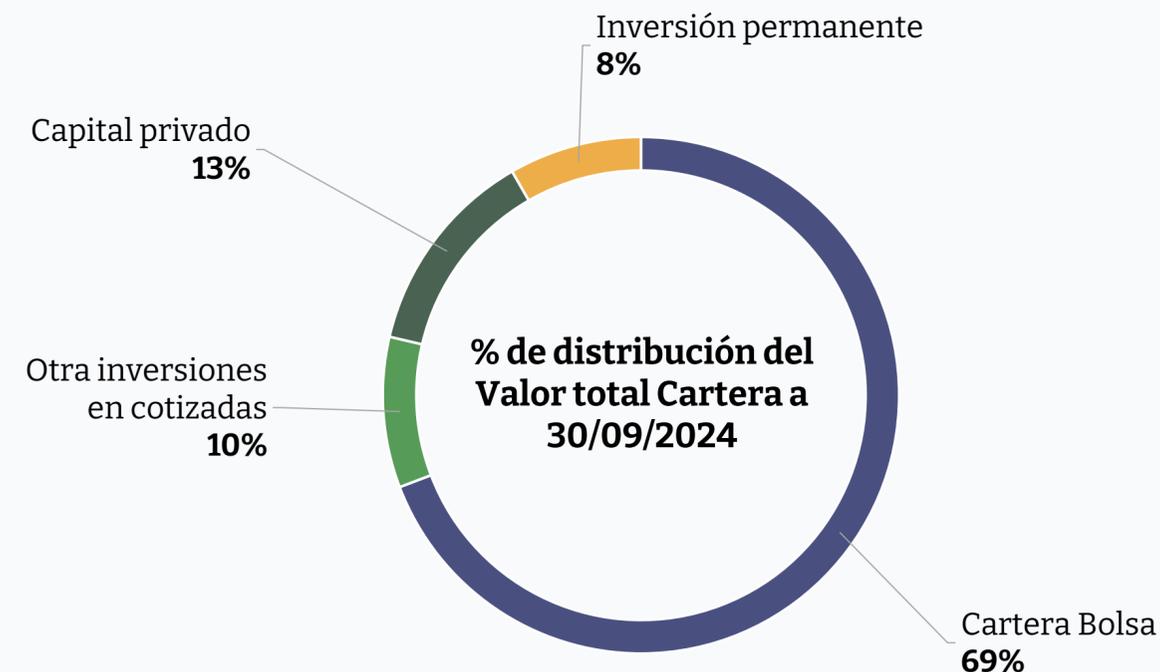
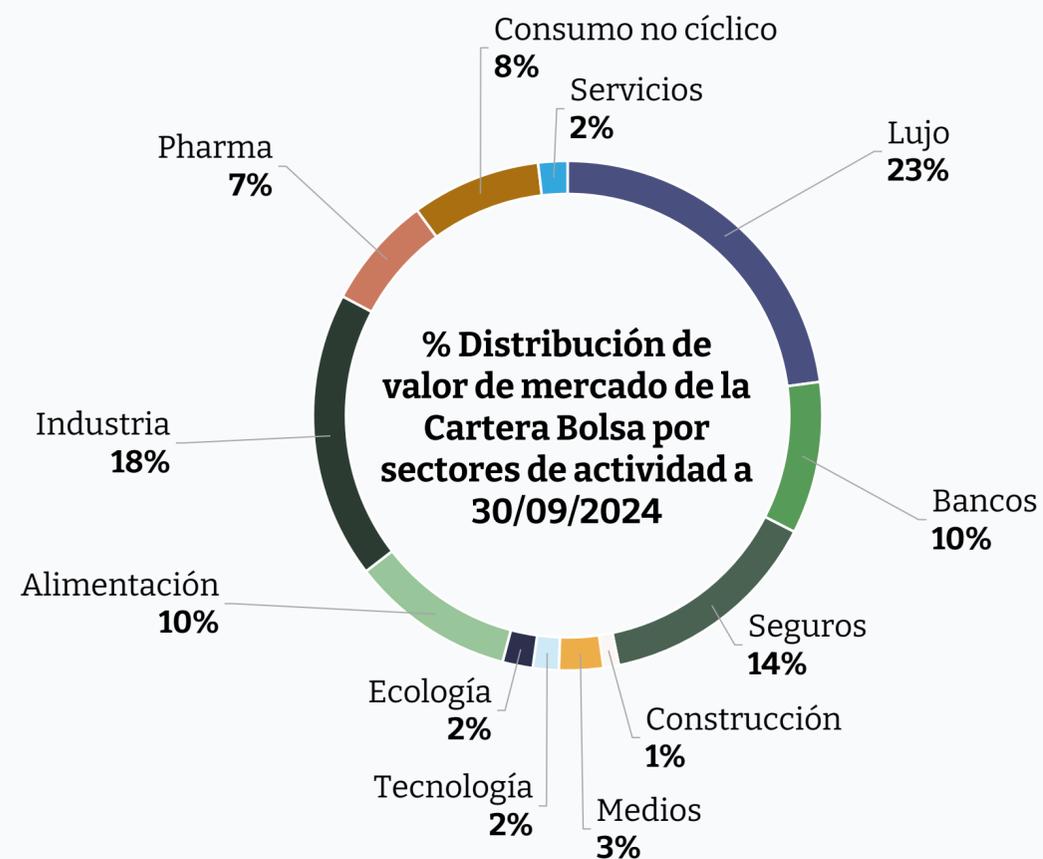
Cifras expresadas en miles de euros

Desglose ingresos totales	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	% Var.
Ingresos por dividendos	2.062	941	119,1
ingresos por plusvalías enajenación de activos	273	710	(61,5)
Rdos. Sdes. Valoradas por el método de participación	0	(4)	--
Otros ingresos de explotación	0	1	--
Total reportado	2.335	1.648	41,7



2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Septiembre 2024

2.3 Área de Inversiones



Evolución del Valor de la Cartera: Desglose y rentabilidad

	31/12/2023	30/09/2024	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos/retornos	Rentabilidad
Cartera Bolsa	40.317	42.888	5.717	4.169	2.571	1.140	4,7%
Otra inversiones en cotizadas	6.031	5.841	--	--	(190)	--	(3,2%)
Capital privado	8.507	8.084	228	--	(423)	1.890	14,2%
Inversión permanente	2.653	5.153	2.500	--	2.500	--	--
Total cartera	57.508	61.966	8.445	4.169	4.458	3.030	4,9%
Liquidez	3.112	2.901	--	--	(211)	--	--
Total cartera + Liquidez	60.620	64.867	8.445	4.169	4.247	3.030	--

3 | Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2024



► Residencial Pomelos
Denia

3. Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2024

3.1 Resultados financieros

Como ya se anticipó en el informe de resultados del primer semestre de 2024, la falta de entregas de viviendas prevista en el ejercicio 2024 de nuestra división inmobiliaria que se concentrarán durante los primeros meses de 2025, generan una distorsión significativa a la hora de analizar los resultados consolidados y su comparación con el mismo periodo del ejercicio 2023.

Así, las ventas consolidadas de los nueve primeros meses de 2024 ascienden a 5,5 millones de euros, un 53,7% inferior a las registradas en igual periodo del ejercicio anterior.

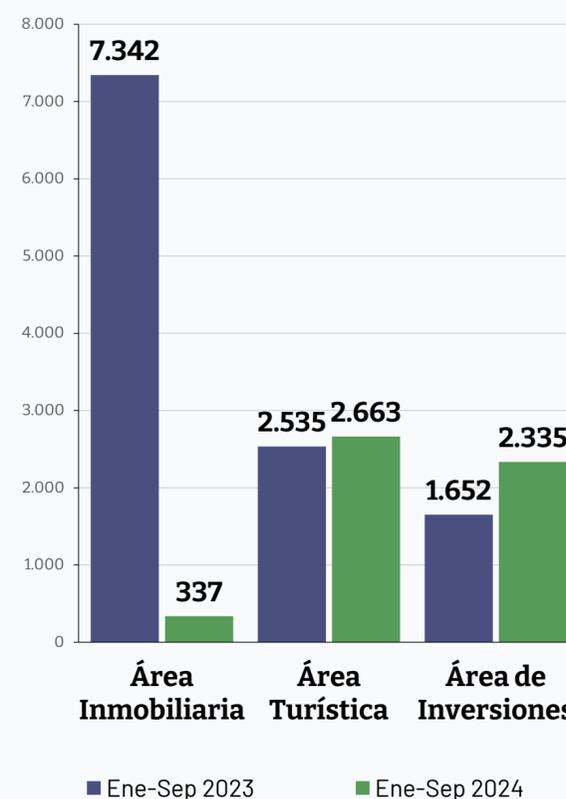
Sin embargo, si descontamos de dicho análisis comparativo los ingresos procedentes del negocio inmobiliario, es decir, considerando la suma del negocio turístico y de inversiones, la cifra de negocio conjunta asciende a 5 millones de euros, lo que supone un 19% de crecimiento respecto a los primeros nueve meses de 2023. A nivel de EBITDA el importe agregado de ambas líneas de negocio asciende a 2,5 millones de euros, un 32% más que en igual periodo del año anterior, mientras que el EBITDA reportado consolidado se sitúa en 1,9 millones de euros, un 28,5% inferior al del mismo periodo del ejercicio anterior como consecuencia del efecto indicado procedente del negocio inmobiliario.

En cuanto al EBITDA ajustado, la compañía ha obtenido al cierre del tercer trimestre de 2024 el importe de 3 millones de euros, lo que supone un margen de EBITDA ajustado del 58% sobre la cifra de negocios en el citado periodo, casi 21 p.p. más que en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El beneficio neto del tercer trimestre de 2024 se salda con 0,5 millones de euros, que permitirá al Consejo repartir un dividendo a cuenta del ejercicio.

Evolución anual de la cifra neta de negocios por área de actividad

Cifras expresadas en miles de euros



Cifras expresadas en miles de euros

Cuenta de resultados consolidados

	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	% Var.
Importe neto de la cifra de negocios	5.335	11.529	(53,7%)
Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	--	(4)	--
Otros ingresos de explotación	7	40	(82,5%)
Variación de existencias	3.411	(3.333)	c.s.
Aprovisionamientos	(3.430)	(2.322)	47,7%
Gastos de personal	(1.927)	(1.736)	11,0%
Otros gastos de explotación	(1.527)	(1.562)	(2,2%)
Amortización del inmovilizado	(235)	(224)	4,9%
Deterioros y provisiones	425	83	n.s.
Otros deterioros y provisiones	425	83	n.s.
Resultado de Explotación (EBIT)	2.059	2.471	(16,7%)
Ingresos Financieros	62	56	10,7%
Gastos financieros	(1.307)	(993)	31,6%
Otros ingresos y gastos financieros	8	164	(95,1%)
Resultado financiero	(1.237)	(773)	60,0%
Resultado antes de impuestos	822	1.698	(51,6%)
Impuesto sobre beneficios	(350)	(507)	(31,0%)
Resultado neto	472	1.191	(60,4%)
Resultado neto atribuido a sociedad dominante	472	1.191	(60,4%)
EBITDA	1.869	2.612	(28,4%)
EBITDA ajustado	3.074	3.209	(4,2%)

3. Resultados consolidados en Enero-Septiembre 2024

3.2 Gestión del capital y financiación

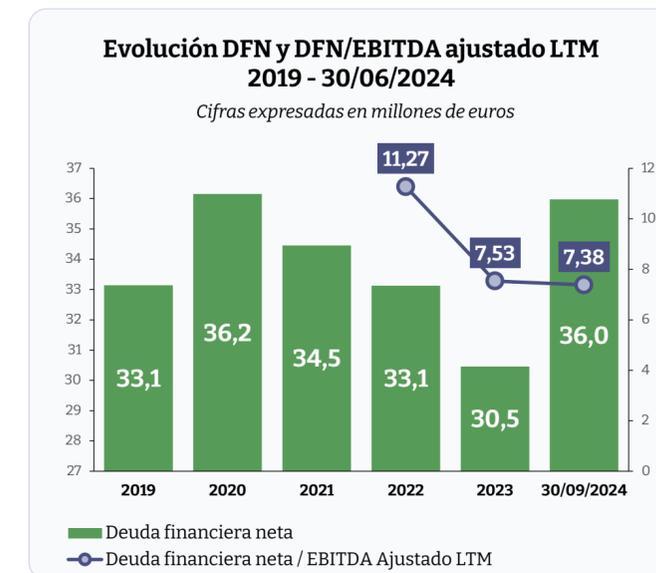
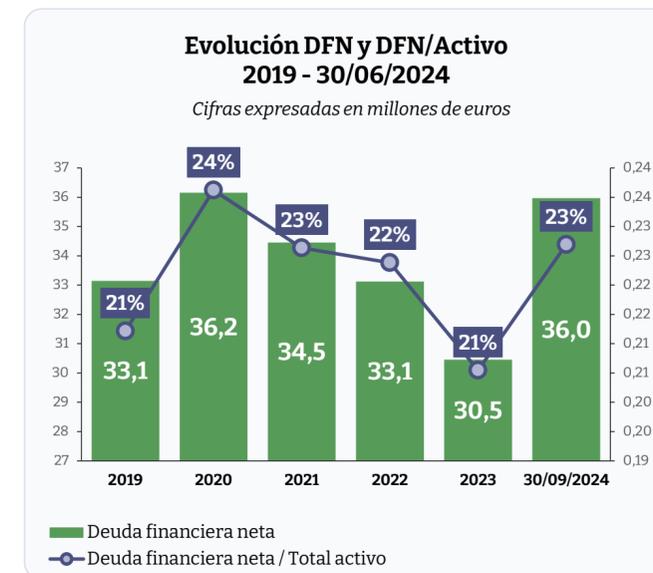
El total activo crece un 7% en relación con el cierre del ejercicio anterior debido fundamentalmente al incremento de existencias inmobiliarias y de inversiones financieras.

Correlativamente, el pasivo aumenta en la misma proporción en las partidas de deuda a corto y a largo plazo.

Al cierre del trimestre, la deuda neta se sitúa en 36 millones de euros, un 18% más que al cierre del ejercicio 2023. La posición patrimonial sigue manteniéndose sólida ya que la deuda neta representa únicamente un 23% del activo y un 38% de los recursos propios de la compañía. Disminuirá significativamente con la escrituración de promociones previstas para principios de 2025. El ratio DFN/EBITDA ofrece un valor de 7,4 veces, pero cabe destacar que esta cifra no refleja la situación y naturaleza del conjunto, ya que la cartera de bolsa que gestiona Libertas 7 (42,9 millones de euros) es líquida, aunque no se refleja como activo líquido en el cálculo estándar de este ratio.

Cifras expresadas en miles de euros

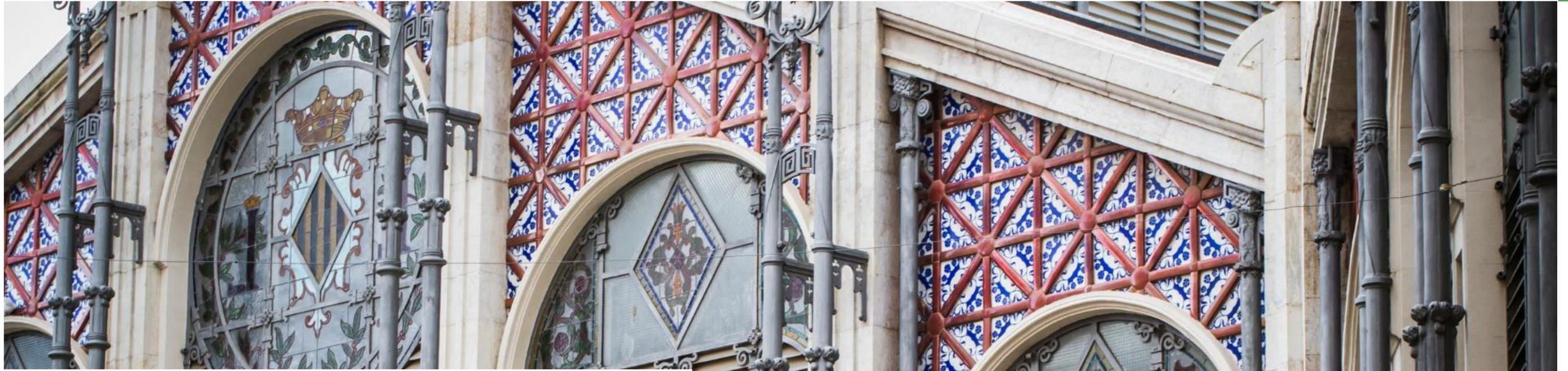
Balance de situación consolidado	Sep 2024	31/12/2023	% Var.
Activo no corriente	84.586	81.434	3,87%
Fondo de Comercio	595	595	n.s.
Otro Inmovilizado intangible	1.299	1.470	(11,63%)
Inmovilizado material	728	507	43,59%
Inversiones inmobiliarias	38.874	38.139	1,93%
Inversiones valoradas método de participación	4.097	4.125	(0,68%)
Inversiones financieras a largo plazo	3.971	1.441	175,57%
Activos por impuestos diferidos	35.022	35.157	(0,38%)
Activo corriente	73.928	66.789	10,69%
Existencias	15.189	11.277	34,69%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.169	1.331	62,96%
Inversiones financieras a corto plazo	51.729	50.278	2,89%
Otros activos corrientes	24	--	--
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.817	3.903	23,42%
Total activo	158.514	148.223	6,94%
Patrimonio neto total	95.521	95.547	(0,03%)
Pasivo no corriente	47.770	43.420	10,02%
Provisiones a largo plazo	56	56	n.s.
Periodificaciones a largo plazo	820	--	--
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	30.034	27.274	10,12%
Otros pasivos financieros a largo plazo	1.408	1.404	0,28%
Pasivos por impuesto diferido	15.452	14.686	5,22%
Pasivo corriente	15.223	9.256	64,47%
Provisiones a corto plazo	30	30	n.s.
Periodificaciones a corto plazo	170	--	--
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	9.348	5.680	64,58%
Otros pasivos financieros a corto plazo	94	237	(60,34%)
Acreedores comerciales	5.581	3.309	68,66%
Total pasivo	158.514	148.223	6,94%



Medidas alternativas de rendimiento

Cifras expresadas en miles de euros

	2019	2020	2021	2022	2023	Ene-Sep 2024
Importe neto de la cifra de negocios	5.481	3.798	16.816	11.513	13.399	5.335
EBITDA	2.398	3.281	2.348	2.134	3.111	1.869
EBITDA Ajustado	--	--	--	2.938	4.042	3.074
EBIT	2.083	3.009	2.063	2.765	4.423	2.059
EBIT Ajustado	--	--	--	3.569	5.354	3.264
% Margen EBITDA	43,75	86,39	13,96	18,54	23,22	35,03
% Margen EBIT	38,00	79,23	12,27	24,02	33,01	38,59
Deuda financiera bruta total	42.649	46.248	41.967	38.885	34.358	40.790
Caja y equivalentes	9.507	10.095	7.515	5.761	3.903	4.817
Deuda financiera neta	33.142	36.153	34.452	33.124	30.455	35.973
Deuda financiera neta / EBITDA LTM	13,82	11,02	14,67	15,52	9,79	11,67
Deuda financiera neta / EBITDA Ajustado LTM	--	--	--	11,27	7,53	7,38
Recursos Propios	96.095	87.868	91.538	92.342	95.547	95.521
Deuda financiera neta / Recursos propios	34,49%	41,14%	37,64%	35,87%	31,87%	37,66%
Total Activo	156.207	153.058	152.206	147.989	148.223	158.514
Recursos propios / Total activo	61,52%	57,41%	60,14%	62,40%	64,46%	60,26%
Deuda financiera neta / Total activo	21,22%	23,62%	22,64%	22,38%	20,55%	22,69%



4 | Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre



► Mercado Central
Valencia

4. Hechos relevantes del periodo y posteriores al cierre

29-02-2024

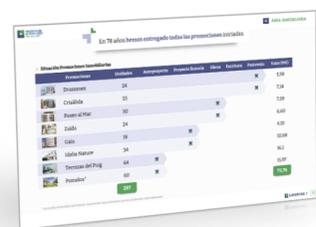
Publicación de:

- ▶ Informe Integrado 2023
- ▶ Información financiera 2º semestre 2023
- ▶ Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente a 2023
- ▶ Informe Anual de Remuneraciones correspondiente a 2023



05-03-2024

Webcast Presentación de Resultados ejercicio 2023.



09-04-2024

Publicación del Informe de Sostenibilidad 2023.



25-04-2024

Publicación del Informe de Resultados del primer trimestre de 2024 (enero-marzo).



29-05-2024

Registro y publicación del nuevo Equity Story de Libertas 7.



29-05-2024

Participación en el Foro Medcap 2024 en la Bolsa de Madrid.



30-05-2024

Celebración de la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2023.



07-06-2024

Lighthouse publica su Informe de Revisión de Estimación para Libertas 7.



25-07-2024

Publicación informes financieros primer semestre 2024.



26-07-2024

Lighthouse publica su Informe primer semestre 2024.

31-07-2024

Toma de participación en Buenavista Equity Partners.

BUENAVISTA
Equity Partners

01-08-2024

Comunicación de adquisición de participaciones significativas de consejera independiente.

23/09/2024

Venta de participada de capital privado.

5 | Libertas 7 en Bolsa

► Residencial Pomelos
Denia



5. Libertas 7 en Bolsa

Durante los primeros nueve meses de 2024, la acción de Libertas 7 se ha revalorizado un 20,6% frente al incremento del 12,1% que tuvo lugar en el ejercicio 2023. Se alcanza así, al cierre de septiembre de 2024, un precio por acción de 1,23 euros y una capitalización bursátil de la compañía de casi 27 millones de euros. ■■■

Dividendo flexible

El Consejo de administración de la compañía ha aprobado la distribución en el mes de noviembre, de un dividendo en la modalidad de dividendo flexible de 2 céntimos de euros por acción a cuenta del ejercicio 2024. Así, el accionista podrá elegir entre cobrar en efectivo o en acciones. En este segundo caso, por cada 81 acciones que posea cada accionista tendrá derecho a recibir una acción de Libertas 7 proveniente de la autocartera con cambio 1,31 euros por acción.

Durante los primeros nueve meses de 2024, la acción de Libertas 7 se ha revalorizado un 20,6% frente al incremento del 12,1% que tuvo lugar en el ejercicio 2023. Se alcanza así, al cierre de septiembre de 2024, un precio por acción de 1,23 euros y una capitalización bursátil de la compañía de casi 27 millones de euros. La evolución en este periodo de la cotización de Libertas 7 ha sido superior a las que ha tenido tanto el Ibex 35 (+17,6%) como el Ibex Small Cap (+5,2%), y su volumen de contratación medio diario en efectivo ha aumentado un 47,5% (+6,1% el volumen de contratación medio de las acciones de la compañía).

Libertas 7 anunció a principios del ejercicio en curso una nueva política de impulso a las Relaciones con Inversores, que en este periodo se ha traducido, entre otras acciones, en la publicación de resultados parciales de todos los trimestres del año y un webcast anual con inversores para informar del comportamiento de la compañía, tanto financiera como operativamente, al cierre del ejercicio 2023, así como comunicación enfocada a inversores minoristas a través, por ejemplo, de piezas como el factsheet publicado en el mes de septiembre.

Asimismo, la compañía ha venido participando en distintos foros con inversores (Medcap, Tenvale) para presentar su nuevo equity story y en entrevistas en medios económicos con su consejera delegada.

Cotización (euros)

	Ene-Sep 2024	2023
Inicio	1,02	0,91
Mínimo	1,02	0,85
Máximo	1,79	1,18
Cierre periodo	1,23	1,02
Media	1,31	0,98

Otros indicadores bursátiles

	Ene-Sep 2024	2023
Capitalización bursátil (euros)	26.954.220	22.352.280
Nº de acciones	21.914.000	21.914.000
Valor nominal de la acción (euros/acción)	0,5	0,5
Vol. contrat. acumulado (acciones)	647.740	689.022
Vol. contrat. medio diario (acciones)	4.152	3.915
Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)	895.168	685.429
Vol. contrat. efectivo medio diario (euros)	5.744	3.894

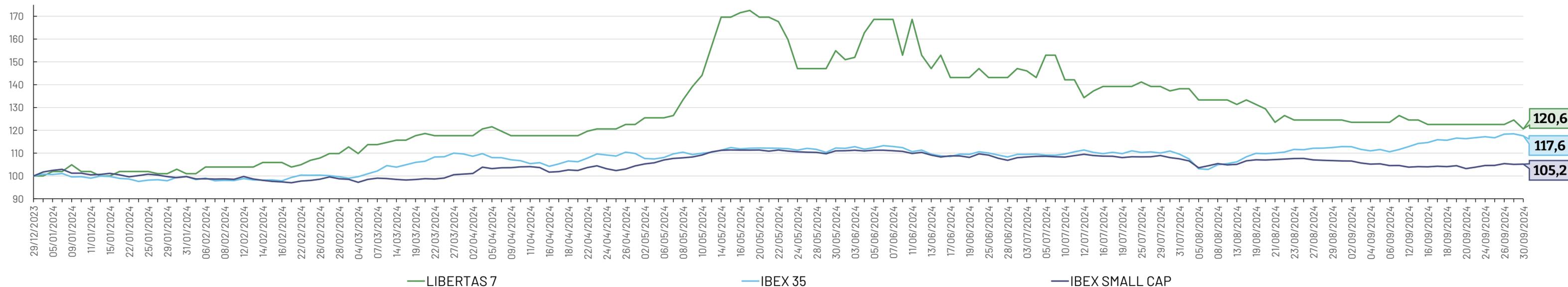
Libertas vs Índices

	Ene-Sep 2024 ¹	2023 ¹
Libertas 7	20,6%	12,1%
Ibex 35	17,6%	22,8%
Ibex Small Cap	5,2%	10,6%

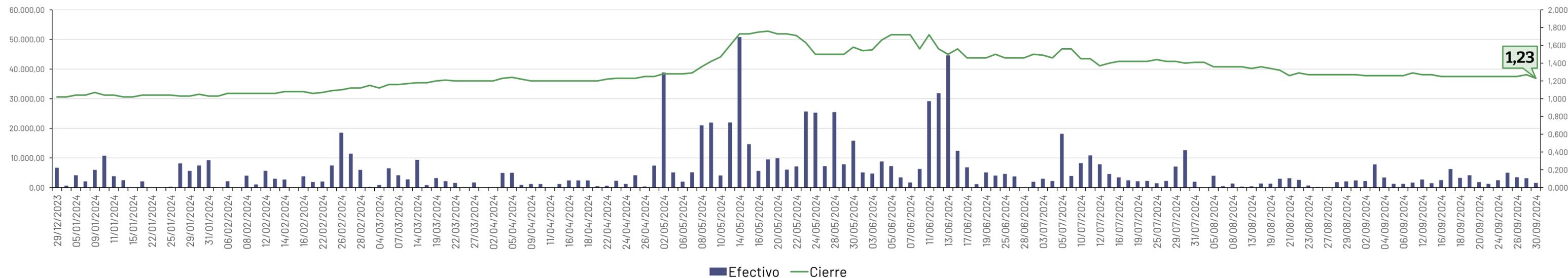
1. Porcentaje de variación de cotización cierre en el periodo desde el día 30-12-2022 hasta el 29-12-2023 y desde el 29-12-2023 al 30-09-2024.

5. Libertas 7 en Bolsa

**Libertas 7 vs Ibox 35 e Ibox Small Cap
(29-12-2023 al 30-9-2024)**



Libertas 7 (LIB): Evolución cotización y volumen efectivo (€), ene-sep 2024



6 | Glosario

7 | Contacto

8 | Anexos



► Port Saplava
Alboraia

6. Glosario

- ▶ **% ocupación:** porcentaje de apartamentos/ habitaciones ocupados sobre el total de apartamentos/ habitaciones disponibles en el hotel o establecimiento turístico.
- ▶ **ADR (Average daily rate):** Ingreso medio obtenido por habitación/ apartamento ocupado del hotel o establecimiento turístico.
- ▶ **Capital privado:** cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas, bien mediante la toma de participación directa en el capital de las participadas o a través de vehículos de inversión gestionados por terceros, y en las que no se tiene vocación de permanencia.
- ▶ **Cartera de venta en unidades y euros:** total de activos con reserva o contrato de compraventa.
- ▶ **Dividendo flexible o "scrip dividend":** es una modalidad de retribución a los accionistas en la que se les ofrece la opción de recibir el pago en efectivo o en acciones de la empresa.
- ▶ **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).
- ▶ **EBIT:** beneficio antes de intereses e impuestos. Se calcula restando los gastos operativos de la empresa de sus ingresos totales.
- ▶ **EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and Amortization):** beneficio de la empresa antes de restar los intereses a pagar por la deuda contraída, los impuestos propios del negocio, las depreciaciones por deterioro de este, y la amortización de las inversiones realizadas.
- ▶ **EBITDA ajustado:** ofrece una medida más precisa del rendimiento operativo de la empresa. Los resultados netos derivados de las operaciones de compraventa de instrumentos financieros que no pasan por cuenta de resultados por aplicación de la NIIF 9, es decir los valores adquiridos con más de 12 meses de antigüedad hasta el momento de la venta, y, por tanto, no forman parte del cálculo del EBITDA, deben ser ajustados para proporcionar una imagen más precisa de los resultados operativos de la empresa.
- ▶ **GAV (Gross Asset Value):** valor bruto de un desarrollo inmobiliario sin deducir ningún pasivo.
- ▶ **GDV (Gross Development Value):** valor proyectado de un desarrollo inmobiliario hasta entrega.
- ▶ **Ingresos recurrentes:** turística + ingresos de locales y oficinas arrendados + ingresos de la cartera de inversiones.
- ▶ **LTM (Last Twelve Months):** indicador financiero utilizado para evaluar el rendimiento de una empresa en los últimos doce meses. Este indicador es útil porque proporciona una perspectiva más reciente y ajustada de la situación financiera de la empresa.
- ▶ **LTV (Loan to Value):** ratio del pasivo financiero respecto del valor inmobiliario.
- ▶ **Margen Bruto Inmobiliario:** beneficio directo que se obtiene por la venta de un producto o servicio. Diferencia entre el precio de venta y su coste directo de producción.
- ▶ **Margen Bruto Turístico:** el margen bruto en turismo se refiere a la diferencia entre los ingresos totales generados por la operación hotelera y los costes directos asociados con la prestación de servicios, costes de habitaciones, servicios de lavandería, etc.
- ▶ **NAV (Net Asset Value):** valor neto de un desarrollo inmobiliario con deducción del pasivo financiero.
- ▶ **NAV por acción:** valor neto de un desarrollo inmobiliario o inmueble para arrendamiento con deducción del pasivo financiero referenciado al número de acciones.
- ▶ **Rentabilidad de la cartera:** rentabilidad obtenida por la cartera de inversiones en un periodo.
- ▶ **RevPAR (Revenue per available room):** Ingresos totales por habitaciones / apartamentos o habitaciones totales es un indicador clave en la industria hotelera que mide el rendimiento financiero de un establecimiento basándose exclusivamente en los ingresos generados por las habitaciones. Combina la ocupación con el ingreso medio diario por habitación.
- ▶ **RevPAR ajustado:** se trata del RevPAR calculado restando del denominador los apartamentos o habitaciones bloqueados por reformas o mantenimiento.
- ▶ **Stock pendiente de venta:** total de activos libres y en proceso de venta, desde la fase de comercialización.
- ▶ **Unidades activas:** total de unidades en cualquiera de las fases de diseño, comercialización, comercialización o escrituración.
- ▶ **Unidades en comercialización:** unidades mayores (viviendas + locales) desde el inicio de comercialización hasta el inicio de las obras.
- ▶ **Unidades en construcción:** unidades mayores (viviendas + locales) en fase de obras.
- ▶ **Unidades en fase de diseño:** unidades mayores (viviendas + locales) desde la compra de solar hasta el inicio de la comercialización.
- ▶ **Unidades escrituradas:** unidades mayores (viviendas + locales) con escritura de compraventa realizada ante notario.
- ▶ **Unidades terminadas pendientes de entrega:** unidades mayores (viviendas + locales) con Certificado Fin de Obras pendientes de escrituración.

7. Contacto

Libertas 7

Calle Caballeros, 36 - 46001 Valencia, España

✉ inversores@libertas7.es

🏠 www.libertas7.es/inversores

🌐 www.linkedin.com/company/libertas-7



8. Anexos

Área Inmobiliaria

Situación promociones inmobiliarias	Ante proyecto	Proyecto licencia	Obras	Escritura	Postventa
Drassanes	--	--	--	--	24
Crisálida	--	--	--	--	33
Paseo del mar	--	--	30	--	--
Zaïda	--	--	24	--	--
Gaia	--	--	18	--	--
Vesta	--	--	--	--	--
Idaia Nature	--	--	34	--	--
Pomelos Denia	--	60	--	--	--
Terrazas del Puig	--	73	--	--	--

8. Anexos

Área Inmobiliaria

Nº de unidades escrituradas en el ejercicio.

Cronograma promoción inmobiliaria Libertas 7	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alberola	3	19	1	--	--	--	--	--	--	--
Cresol	--	46	3	--	1	--	--	--	--	--
Drassanes	--	--	24	--	--	--	--	--	--	--
Crisálida	--	--	--	33	--	--	--	--	--	--
Paseo	--	--	--	--	--	30	--	--	--	--
Zaïda	--	--	--	--	--	24	--	--	--	--
Gaia	--	--	--	--	--	--	18	--	--	--
Vesta	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18
Idalia	--	--	--	--	--	--	34	--	--	--
Pomelos	--	--	--	--	--	--	--	30	30	--
Terrazas del Puig	--	--	--	--	--	--	--	73	--	--
Capri IV	--	--	--	--	--	--	--	--	--	60
Nuevo 3	--	--	--	--	--	--	--	--	30	--
Total viviendas	3	65	28	33	1	54	52	103	60	78

8. Anexos

Área Inmobiliaria

Evolución Preventas en 9M2024

	Stock	Contrato	Reserva	En M€
Cresol (Valencia)	1	--	--	--
Paseo al Mar (Valencia)	4	26	--	6
Residencial Zaïda (Valencia)	5	18	--	5
Residencial Idalia (San antonio de Benegéber, Valencia)	16	17	1	6
Edificio Gaia (Valencia)	8	2	8	2
Terrazas el Puig (Puig, Valencia)	51	--	22	5
Residencial Pomelos (Denia)	58	--	2	1
Total Preventa (Viviendas y LC)	--	--	--	24

8. Anexos

Retribución al accionista

Retribución al accionista ¹	2019	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024
Acuerdo	JG	-	JG cargo a reservas	CA	JG	CA	JG	CA	JG
Dividendo bruto (euros)	0,020	-	0,025	0,020	0,010	0,020	0,015	0,020	0,020
Dividendo neto (euros)	0,0162	-	-	0,0162	0,0080	0,0162	0,0122	0,0162	0,0162
% Porcentaje	4%	-	-	4%	2%	4%	3%	4%	4%

1. Criterio por dividendo abonado