

# Informe de Resultados

## Enero-Marzo 2024





## La información

La información que contiene este informe de resultados ha sido preparada por Libertas 7 e incluye información financiera de Libertas 7, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al periodo comprendido entre enero y marzo de 2024, así como manifestaciones relativas a previsiones futuras.

La información y manifestaciones relativas a previsiones futuras sobre Libertas 7 no constituyen hechos históricos, estando basadas en numerosas asunciones 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 significativamente de aquellos expresados, implícitos o proyectados en la información y previsiones futuras.

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 la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y 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-Marzo 2024

1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo
2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2024
  - Área Inmobiliaria
  - Área Turística
  - Área de Inversiones
3. Resultados consolidados en Enero-Marzo 2024
  - Resultados económico-financieros
  - Gestión del Balance y financiación
  - Generación de Cash Flow e inversiones
4. Hechos relevantes del periodo
5. Libertas 7 en Bolsa
6. Glosario
7. Contacto



## 1 | Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo



# 1. Resumen ejecutivo y principales magnitudes del periodo

## 1.1 Resumen ejecutivo

Los resultados del Grupo Libertas 7 correspondientes al primer trimestre de 2024 registran progresos en todas las áreas de negocio con incrementos de ventas inmobiliarias, de facturación y reservas turísticas y de rentabilidad en su cartera de inversiones. ■■■

A nivel consolidado, el primer trimestre del ejercicio 2024 se salda con una cifra de negocios de un millón de euros, 36 mil euros de EBITDA, 99 mil de resultado de explotación y -230 mil euros de resultado neto. A pesar de ser un periodo poco representativo de la actividad del Grupo, desde el punto de vista de la gestión del capital el primer trimestre cierra con una caída de la deuda financiera neta del 4,5%.

En términos de las áreas de negocio, durante este periodo en el Área Inmobiliaria no se ha procedido a la escrituración de ninguna promoción inmobiliaria. Por su parte el Área Turística, a pesar de los fuertes incrementos registrados en facturación, resulta poco significativa debido a la estacionalidad del negocio. Por último, el valor total de la cartera del Área de Inversiones cierra el primer trimestre de 2024 con un valor total de 62,8 millones de euros, un 3,9% superior al cierre del primer trimestre de 2023.

Cifras expresadas en miles de euros

| Magnitudes financieras                      | Ene-Mar 2024 | Ene-Mar 2023 | % Var.         |
|---|--------------|--------------|----------------|
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b> | <b>1.020</b> | <b>7.575</b> | <b>(86,5%)</b> |
| EBITDA                                      | 36           | 1.349        | (97,3%)        |
| Resultado de Explotación (EBIT)             | 99           | 1.359        | (92,7%)        |
| Resultado Neto                              | (230)        | 770          | c.s.           |
| Deuda financiera neta <sup>1</sup>          | 29.098       | 30.455       | (4,5%)         |

1. Los datos de Deuda Financiera Neta se refieren a 31-03-2024 y 31-12-2023

| Indicadores financieros                               | Ene-Mar 2024 | Ene-Mar 2023 | Var. p.p. |
|---|--------------|--------------|-----------|
| % Margen EBITDA                                       | 3,53%        | 0,18%        | 3,4%      |
| % Margen EBIT   | 9,71%        | 0,18%        | 9,5%      |
| Deuda financiera neta / EBITDA LTM <sup>1</sup>       | 16,18%       | 9,79%        | 6,4%      |
| Deuda financiera neta / Recursos Propios <sup>2</sup> | 0,30%        | 0,32%        | n.s.      |

1. EBITDA LTM es el EBITDA proforma de los últimos doce meses (abril 2023-marzo 2024 y enero-diciembre 2023).

2. Los datos de Deuda Financiera Neta y los Recursos Propios se refieren a 31-03-2024 y 31-12-2023.

| Magnitudes Financieras Proforma LTM <sup>1</sup> | Ene-Mar 2024 |
|--|--------------|
| EBITDA LTM <sup>1</sup>                          | 1.798        |
| EBIT LTM <sup>1</sup>                            | 3.163        |

1. LTM: Last twelve months.



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



► Residencial Terrazas del Puig  
Puig de Santa María

## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2024 (I)

### 2.1 Área Inmobiliaria

- Durante el primer trimestre de 2024, FICSA, el Área Inmobiliaria de Libertas 7, ha proseguido su plan de ventas y puesta en marcha de nuevos proyectos.

Así, en el periodo estudiado se completaron 21 nuevas reservas por importe de 5,2 millones de euros en las distintas promociones en marcha. En conjunto contamos con 76 ventas de las cuales el 55% están ya formalizadas en contratos. El ritmo de ventas se adecua al presupuesto previsto si bien los precios siguen mejorando paulatinamente.

El departamento comercial ha iniciado la comercialización de una segunda promoción de terceros, Lares Constitución, con un total de 11 viviendas, garajes y trasteros en la ciudad de Valencia.

En cuanto a licencias y obras en curso, las promociones Paseo al Mar y Zaida se encuentran al 30% y 18% de avance de obra. Estamos trabajando en la licitación de las obras de Idalia Nature y Gaia. Terrazas del Puig (Puig de Santa María) se encuentra en fase de elaboración del proyecto básico. En cuanto al Residencial Pomelos (Denia) está en proceso de adecuación de proyecto a licencia existente y normativa actual.

Con las promociones y solares citados tenemos cubiertas las entregas a clientes previstas hasta 2027.

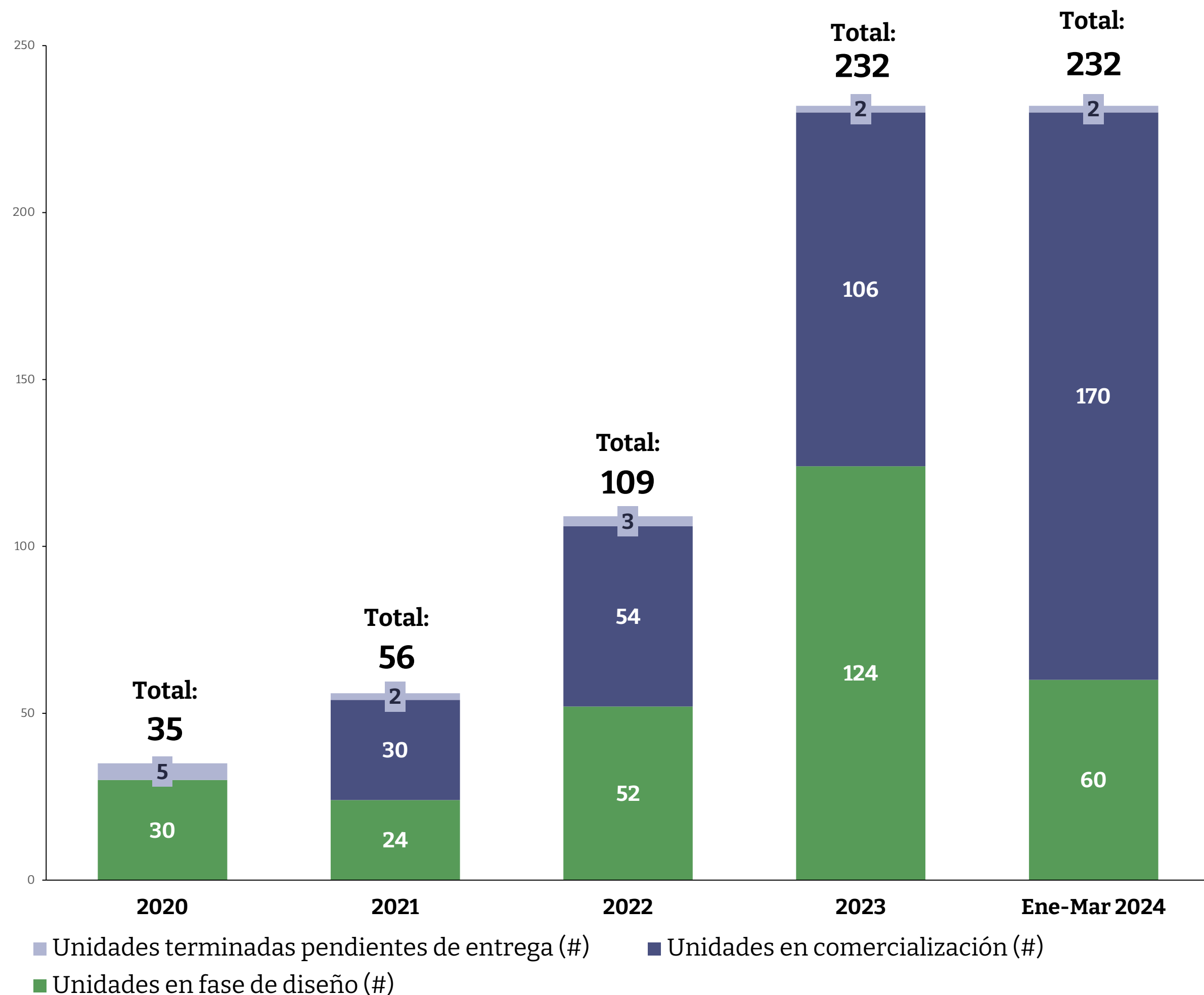


► **Zaïda Residencial**  
Valencia

## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2024 (II)

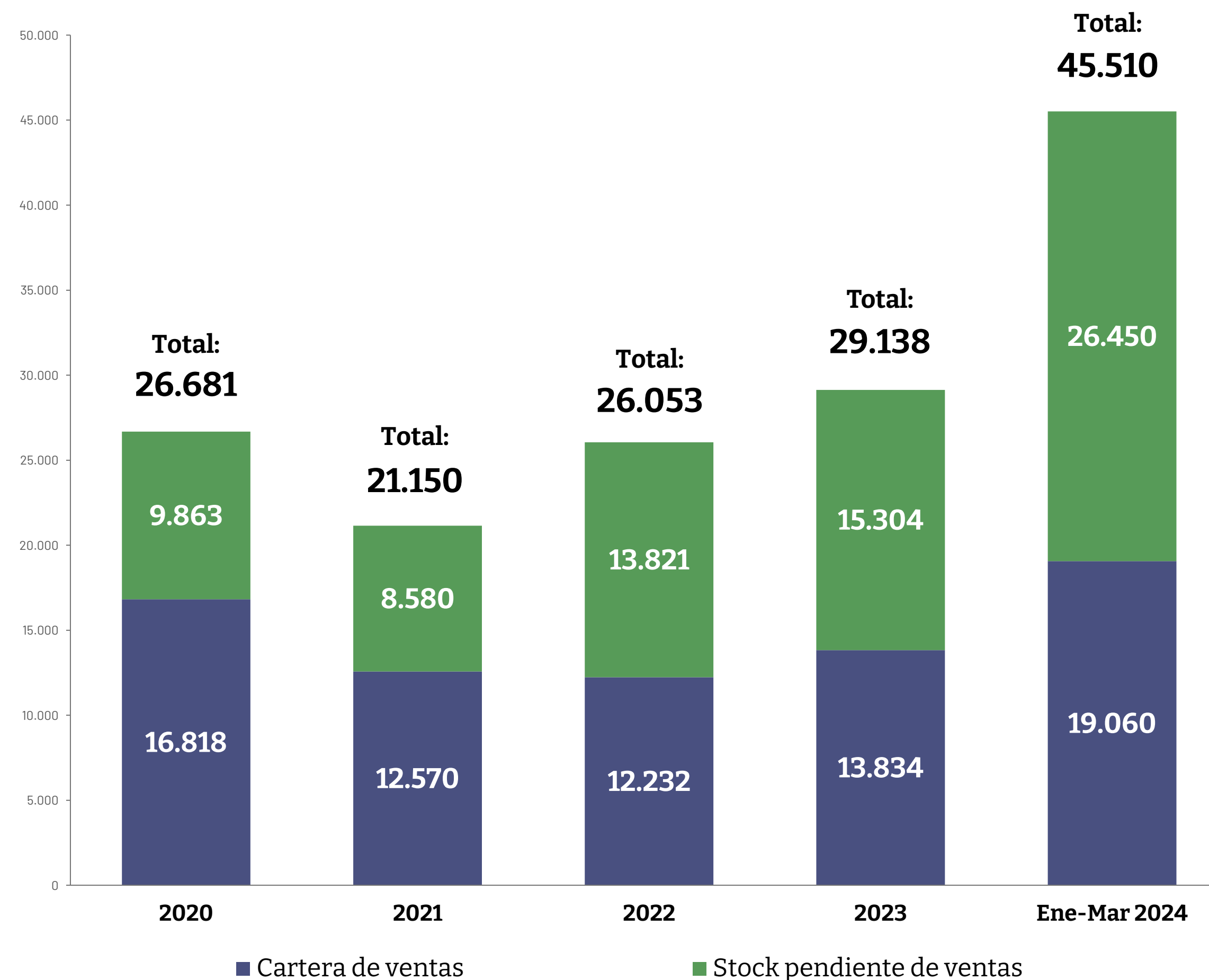
### 2.1 Área Inmobiliaria

Evolución de unidades activas, 2020-2023



Evolución de cartera de ventas y reservas, stock pendiente de venta y total, 2020-2023

Cifras expresadas en miles de euros





## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2024 (III)

### 2.2 Área Turística

- El importe neto de la cifra de negocios el Área Turística, Sea You Hotels, al cierre del primer trimestre de 2024 se sitúa en 541 mil euros lo que supone un incremento del 47% respecto del mismo periodo del ejercicio 2023.

Dicho incremento se basa en una mejora de la ocupación media que pasa del 32,5% al 50% y de un incremento de precio medio por habitación/apartamento del 3,4%. Consecuentemente, el RevPar ha mejorado un 60,5% en este primer trimestre comparado con el respectivo de 2023 a pesar de que se trata del periodo con menos demanda del ejercicio debido a la estacionalidad.

Las reservas están entrando a buen ritmo, así, el importe total de facturación real más reservas se sitúa al cierre del primer trimestre en 2.014 mil euros que compara muy favorablemente con los 1.321 mil euros del mismo periodo de 2023, un 52% superior.

Dentro de nuestro programa de mejora de calidad y gracias a la subvención recibida de los fondos Next Generation, se ha iniciado la obra de adecuación de los edificios de Port Saplaya con el fin de mejorar su eficiencia energética.



#### Comparativa trimestral KPIs Área Turística

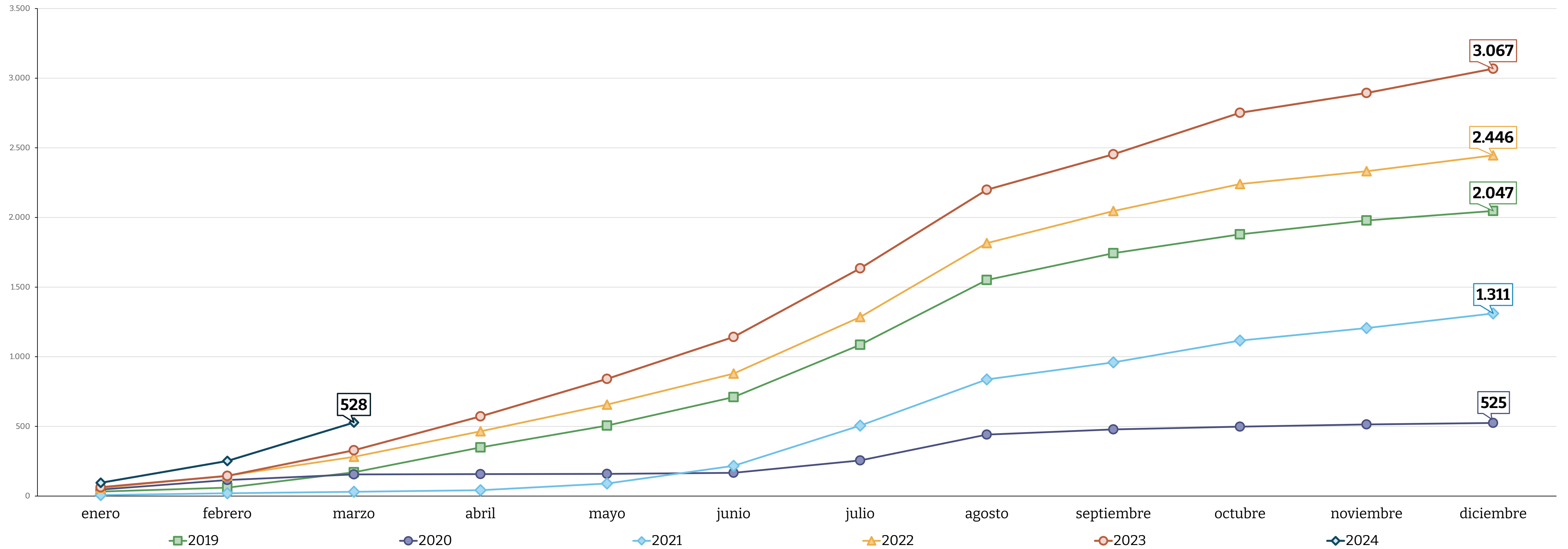
|                          | Ene-Mar 2024 | Ene-Mar 2023 | % Var. |
|--------------------------|--------------|--------------|--------|
| Habitaciones disponibles | 10.620       | 10.620       | n.s.   |
| Habitaciones vendidas    | 5.356        | 3.450        | 55,2%  |
| RevPar (€)               | 49,71        | 30,97        | 60,5%  |
| % Ocupación media        | 50,43%       | 32,49%       | 55,2%  |
| ADR (€)                  | 98,57        | 95,34        | 3,4%   |

## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2024 (IV)

### 2.2 Área Turística

**Evolucion mensual de ingresos acumulados Area Turistica entre 2019 y marzo 2024**

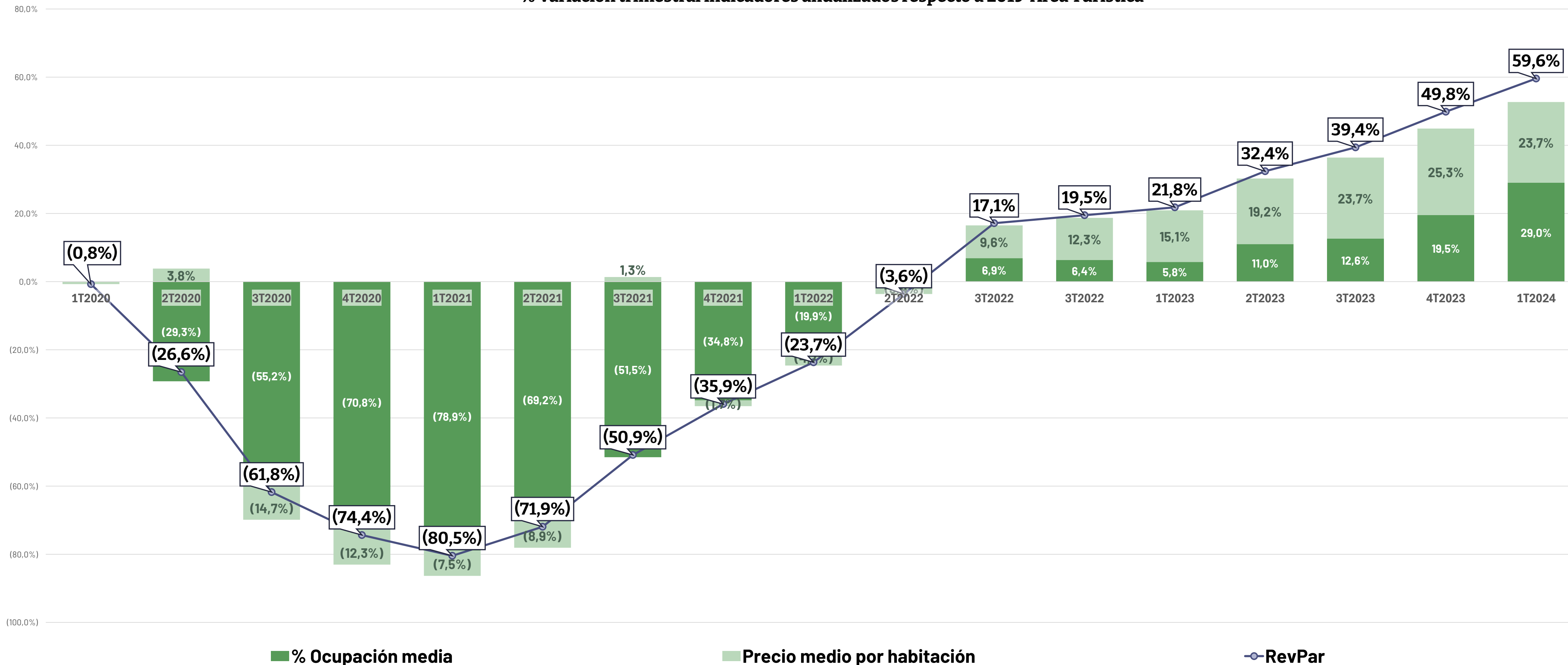
Cifras expresadas en miles de euros



## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2024 (V)

### 2.2 Área Turística

% Variación trimestral indicadores anualizados respecto a 2019 Área Turística



## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2024 (VI)

### 2.3 Área de Inversiones

- Hemos cerrado el primer trimestre de 2024 con un valor total de la cartera del Área de Inversiones de 62,8 millones de euros, 3,9% superior al cierre del primer trimestre de 2023.

La rentabilidad de la misma ha sido de 4%, sensiblemente inferior a los índices de referencia debido a que algunas empresas del sector lujo, con una fuerte presencia en nuestra cartera de Bolsa, han publicado guías anuales que prevén reducción de ventas. La minusvaloración del sector nos ofrece una buena oportunidad para tomar posiciones a largo plazo.

Durante el trimestre hemos realizado en Bolsa compras por 1,5 millones de euros y ventas por 2,4 millones de euros, obteniendo una rentabilidad por plusvalías de desinversiones del 33,3%.

En cuanto a la cartera de capital privado, las distintas participadas evolucionan positivamente durante el trimestre, con diversas desinversiones previstas durante 2024 que esperamos aporten beneficios en nuestra cuenta de resultados del ejercicio.



## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2024 (VII)

### 2.3 Área de Inversiones

Valor Cartera Total

**58,6**

Millones de euros

Var. 1T 2023 +0,0%

Valor Cartera Bolsa

**41,6**

Millones de euros

Var. 1T 2023 +0,0%

Total Ingresos

**0,4**

Millones de euros

Var. 1T 2023 +0,0%

Rentabilidad del total Cartera

**4,0%**

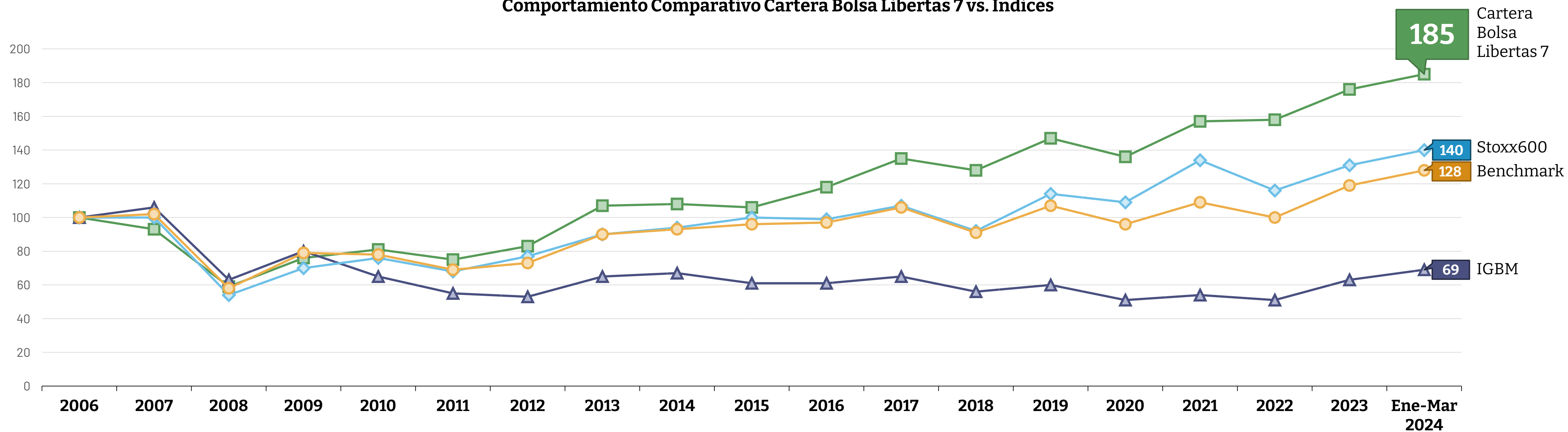
Var. 1T 2023 +0,0 p.p.

Rentabilidad Cartera Bolsa

**5,4%**

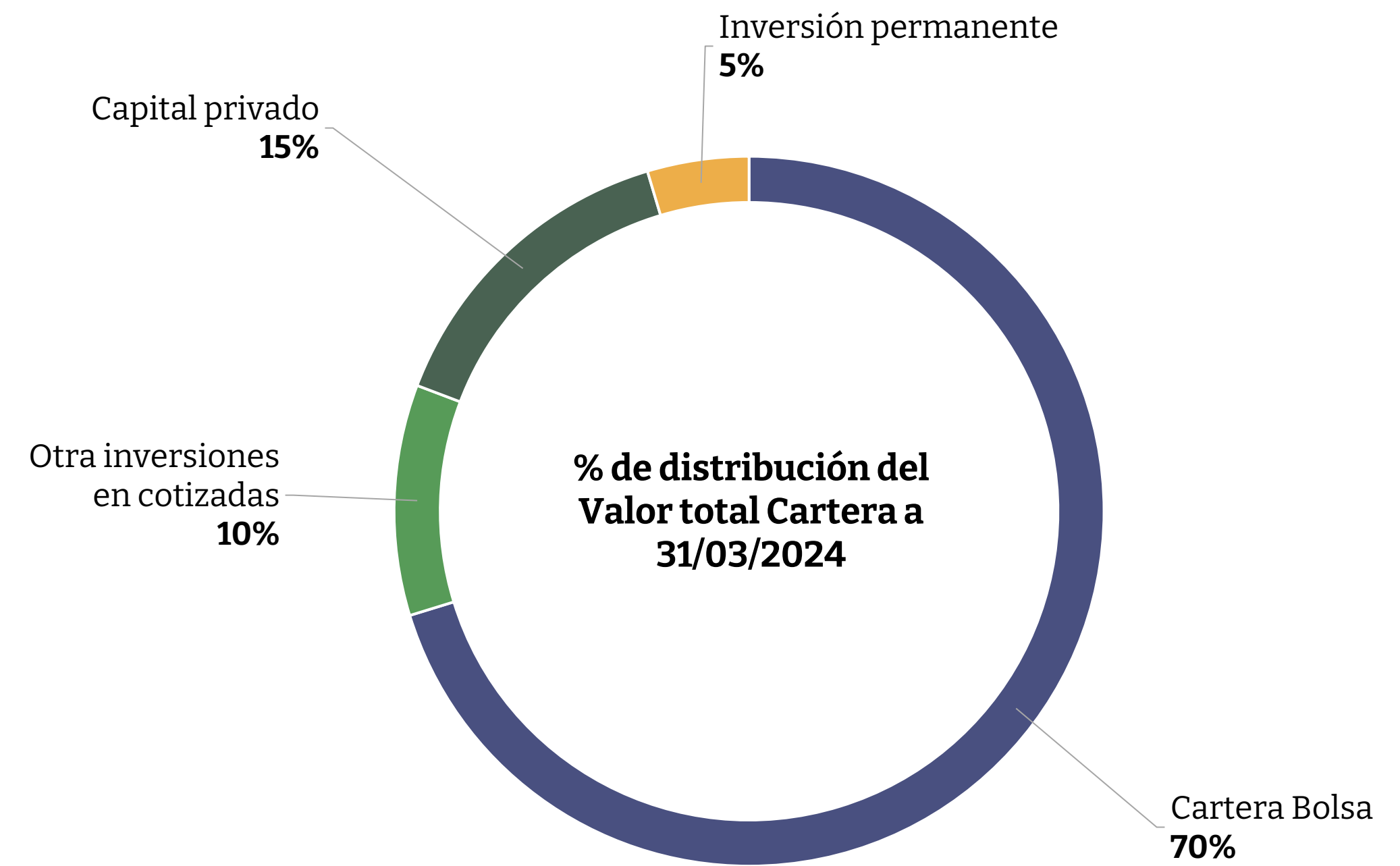
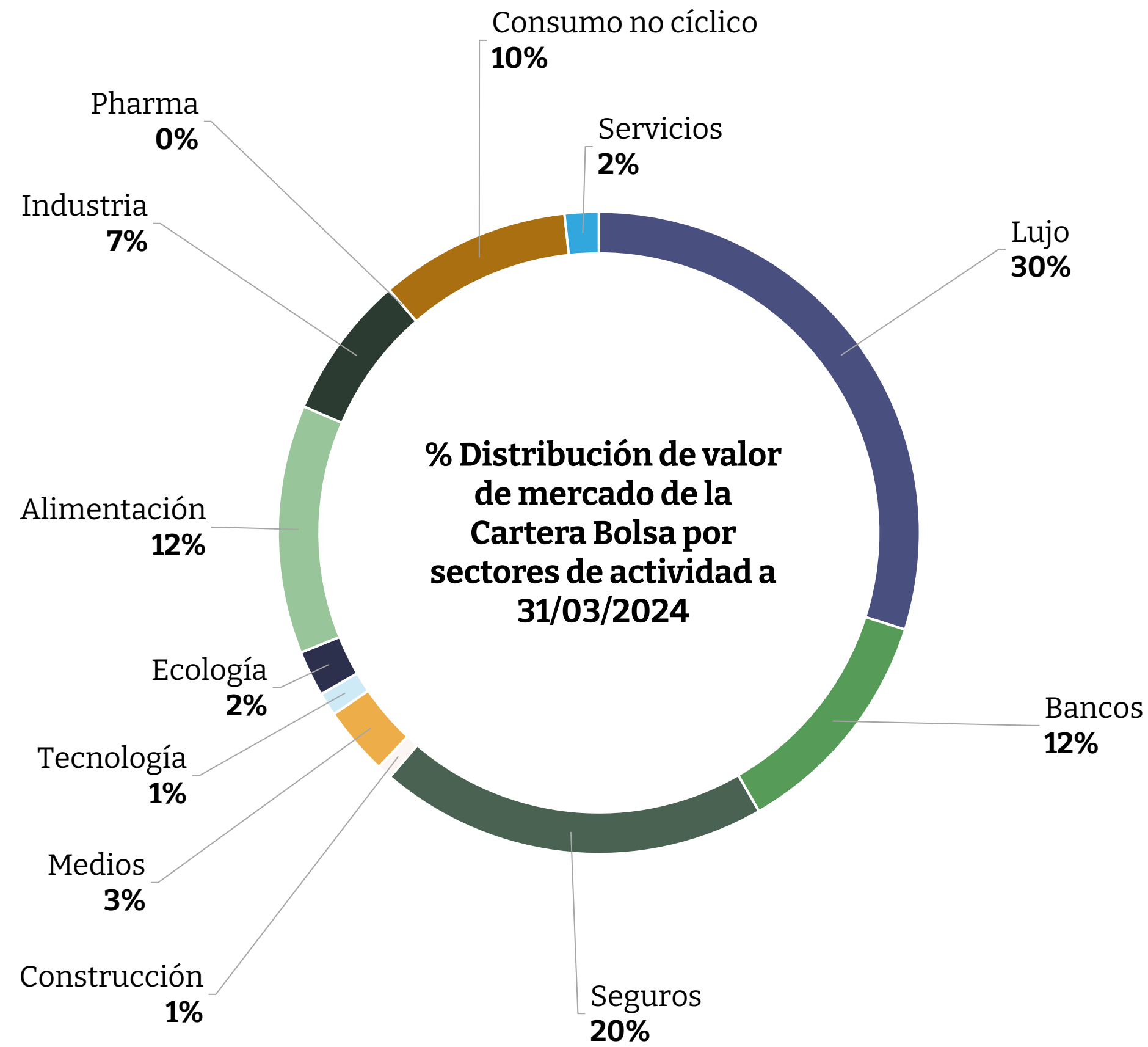
Var. 1T 2023 +0,0 p.p.

Comportamiento Comparativo Cartera Bolsa Libertas 7 vs. Índices



## 2. Evolución y resultados de los negocios en Enero-Marzo 2024 (VIII)

### 2.3 Área de Inversiones



### 3 | Resultados consolidados en Enero-Marzo 2024



## 3. Resultados consolidados en Enero-Marzo 2024 (I)

### 3.1 Resultados económico-financieros

Cerramos el primer trimestre de 2024 con una cifra de negocios de 1.020 mil euros, un 87% inferior a la del mismo periodo del año anterior dado que en el primer trimestre de 2023 entregamos a clientes la promoción Crisálida y en 2024 no se ha producido ninguna escrituración de edificios.

El resultado de explotación se sitúa en 99 mil euros positivos, con difícil comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior por la razón comentada.

Así, el trimestre se salda con un resultado después de impuestos de -230 mil euros, cifra que ira revirtiendo a lo largo del ejercicio.

*Cifras expresadas en miles de euros*

| Cuenta de resultados consolidados                                | Ene-Mar 2024 | Ene-Mar 2023 | % Var.         |
|--|--------------|--------------|----------------|
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                      | <b>1.020</b> | <b>7.575</b> | <b>(86,5%)</b> |
| Resultado de sociedades valoradas por el método de participación | 0            | (4)          | --             |
| Otros ingresos de explotación                                    | 2            | 52           | (96,2%)        |
| Variación de existencias   | 774          | (5.095)      | c.s.           |
| Aprovisionamientos   | (775)        | (222)        | n.s.           |
| Gastos de personal   | (572)        | (554)        | 3,2%           |
| Otros gastos de explotación                                      | (413)        | (365)        | 13,2%          |
| Resultados por enajenación de inmovilizado                       | 0            | (38)         | --             |
| Amortización del inmovilizado                                    | (78)         | (74)         | 5,4%           |
| Deterioros y provisiones   | 141          | 84           | 67,9%          |
| Otros deterioros y provisiones                                   | 141          | 84           | 67,9%          |
| <b>Resultado de Explotación (EBIT)</b>                           | <b>99</b>    | <b>1.359</b> | <b>(92,7%)</b> |
| Ingresos Financieros   | 19           | 25           | (24,0%)        |
| Gastos financieros   | (425)        | (321)        | 32,4%          |
| Otros ingresos y gastos financieros                              | 13           | (30)         | c.s.           |
| <b>Resultado financiero</b>                                      | <b>(393)</b> | <b>(326)</b> | <b>20,6%</b>   |
| Resultado antes de impuestos                                     | (294)        | 1.033        | c.s.           |
| Impuesto sobre beneficios  | 64           | (263)        | c.s.           |
| <b>Resultado neto</b>  | <b>(230)</b> | <b>770</b>   | <b>c.s.</b>    |
| <b>Resultado neto atribuido a sociedad dominante</b>             | <b>(230)</b> | <b>770</b>   | <b>c.s.</b>    |
| <b>EBITDA</b>  | <b>36</b>    | <b>1.349</b> | <b>(97,3%)</b> |

*Cifras expresadas en miles de euros*

| Evolución trimestral de cifra neta de negocios por área de actividad | Ene-Mar 2024 | Ene-Mar 2023 | % Var.         |
|--|--------------|--------------|----------------|
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                          | <b>1.020</b> | <b>7.575</b> | <b>(86,5%)</b> |
| Área Inmobiliaria  | 97           | 6.705        | (98,6%)        |
| Área Turística   | 541          | 367          | 47,4%          |
| Área de Inversiones  | 382          | 503          | (24,1%)        |



## 3. Resultados consolidados en Enero-Marzo 2024 (II)

### 3.2 Gestión del balance y financiación

El avance de las obras del Área de Promoción aumenta el importe de las existencias un 6,9%.

El incremento de liquidez del 61,2% se debe tanto a las ventas de activos financieros de bolsa realizadas como al cobro de anticipos de la actividad promotora.

La deuda financiera neta del Grupo a final del trimestre queda fijada en 29 millones de euros, un 4,5% inferior a la del cierre de 2023.

Por otra parte, los anticipos recibidos de clientes incrementan el epígrafe de Acreedores comerciales un 23,8%.

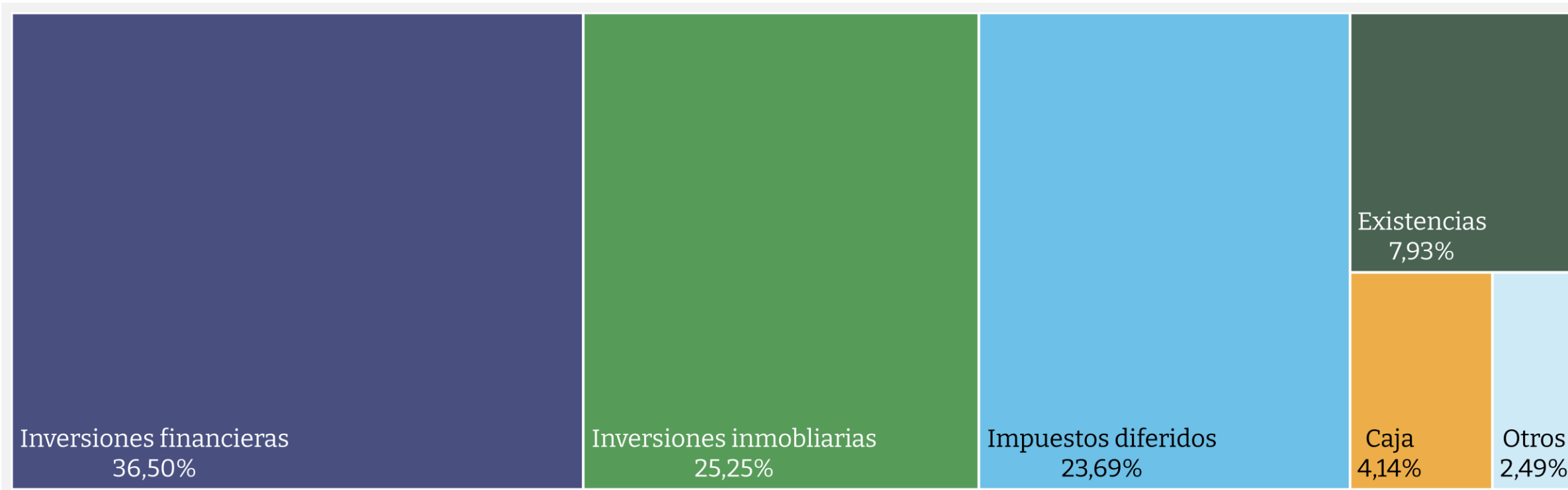
Cifras expresadas en miles de euros

| Balance de situación consolidado               | 31/03/2024     | 31/12/2023     | % Var.        |
|--|----------------|----------------|---------------|
| <b>Activo no corriente</b>                     | <b>82.452</b>  | <b>81.434</b>  | <b>1,25%</b>  |
| Fondo de Comercio                              | 595            | 595            | n.s.          |
| Otro Inmovilizado intangible                   | 1.432          | 1.470          | (2,59%)       |
| Inmovilizado material                          | 474            | 507            | (6,51%)       |
| Inversiones inmobiliarias                      | 38.380         | 38.139         | 0,63%         |
| Inversiones valoradas método de participación  | 4.125          | 4.125          | n.s.          |
| Inversiones financieras a largo plazo          | 1.443          | 1.441          | 0,14%         |
| Activos por impuestos diferidos                | 36.003         | 35.157         | 2,41%         |
| <b>Activo corriente</b>                        | <b>69.532</b>  | <b>66.789</b>  | <b>4,11%</b>  |
| Existencias                                    | 12.051         | 11.277         | 6,86%         |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar  | 1.286          | 1.331          | (3,38%)       |
| Inversiones financieras a corto plazo          | 49.904         | 50.278         | (0,74%)       |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 6.291          | 3.903          | 61,18%        |
| <b>Total activo</b>                            | <b>151.984</b> | <b>148.223</b> | <b>2,54%</b>  |
| <b>Patrimonio neto total</b>                   | <b>97.117</b>  | <b>95.547</b>  | <b>1,64%</b>  |
| <b>Pasivo no corriente</b>                     | <b>44.099</b>  | <b>43.420</b>  | <b>1,56%</b>  |
| Provisiones a largo plazo                      | 56             | 56             | n.s.          |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo  | 27.549         | 27.274         | 1,01%         |
| Otros pasivos financieros a largo plazo        | 1.407          | 1.404          | 0,21%         |
| Pasivos por impuesto diferido                  | 15.087         | 14.686         | 2,73%         |
| <b>Pasivo corriente</b>                        | <b>10.768</b>  | <b>9.256</b>   | <b>16,34%</b> |
| Provisiones a corto plazo                      | 30             | 30             | n.s.          |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo  | 6.433          | 5.680          | 13,26%        |
| Otros pasivos financieros a corto plazo        | 207            | 237            | (12,66%)      |
| Acreedores comerciales                         | 4.098          | 3.309          | 23,84%        |
| <b>Total pasivo</b>                            | <b>151.984</b> | <b>148.223</b> | <b>2,54%</b>  |

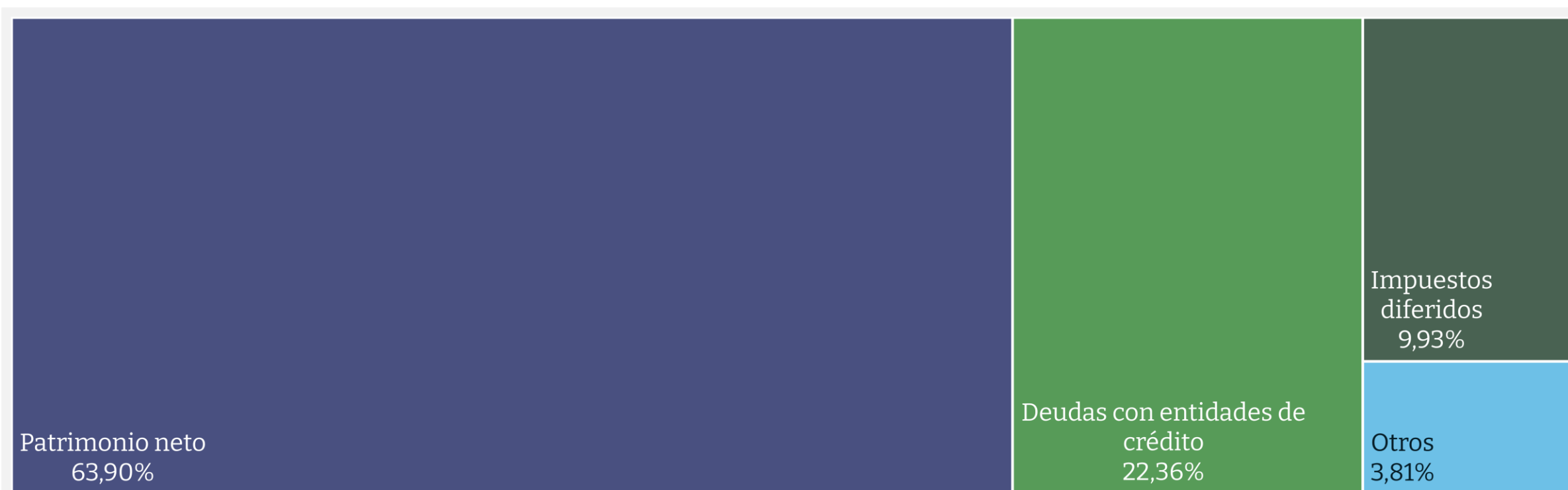
### 3. Resultados consolidados en Enero-Marzo 2024 (III)

#### 3.2 Gestión del balance y financiación

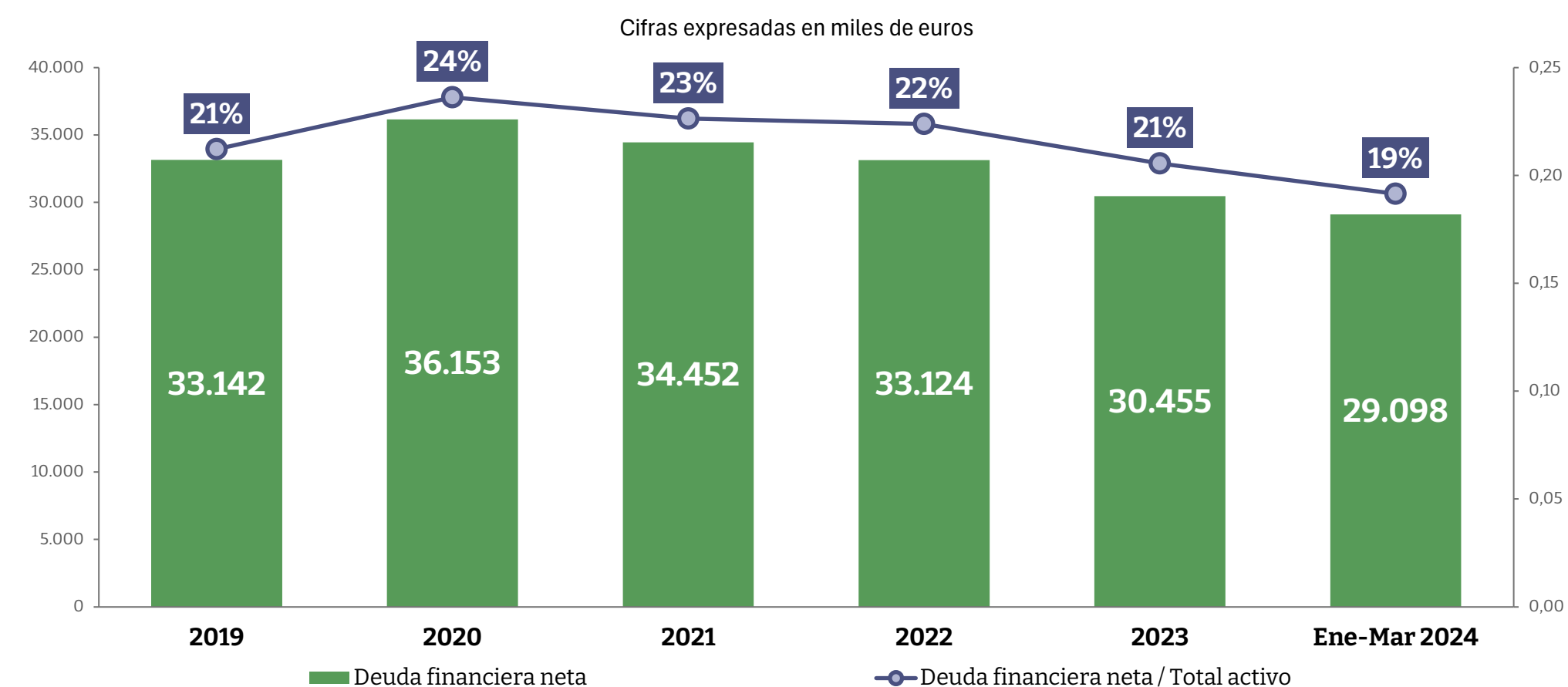
**Activo 31.03.2024**



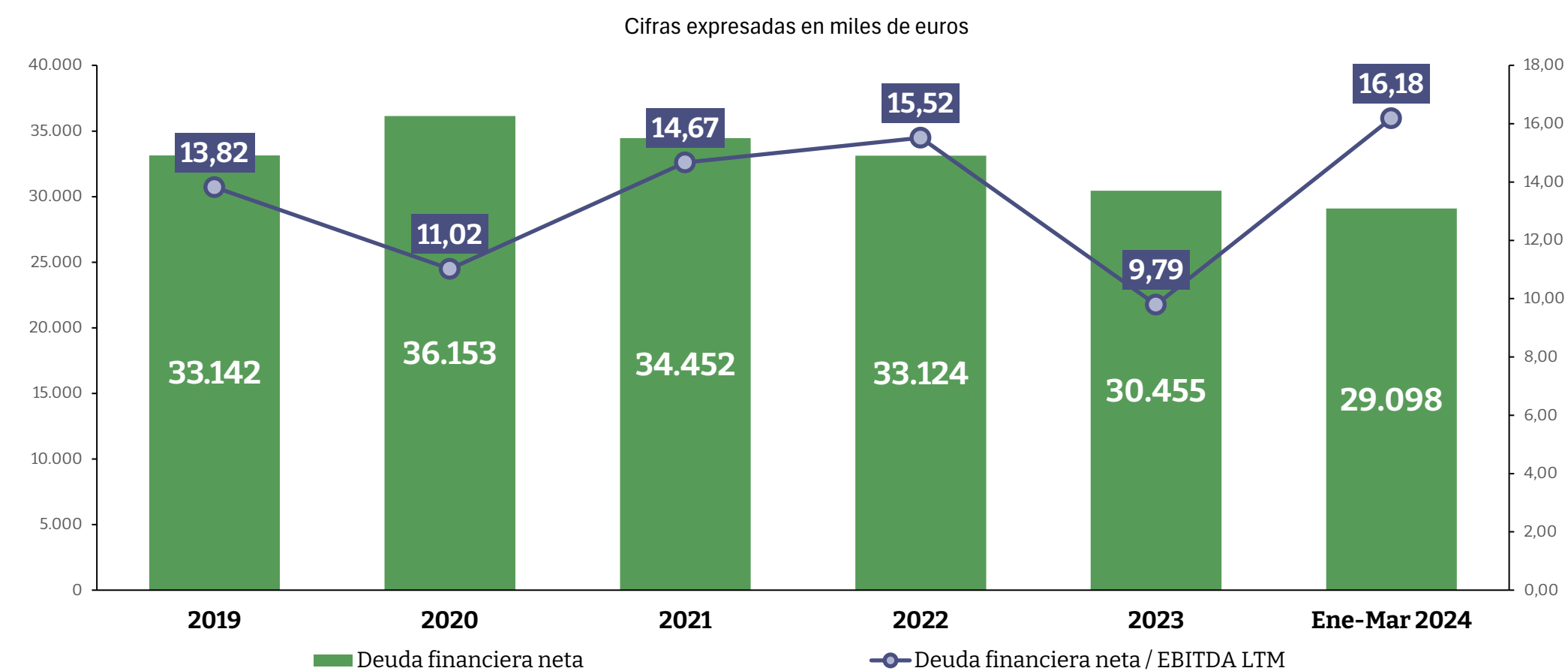
**Pasivo 31.03.2024**



**Evolución DFN (miles de euros) y DFN/Activo 2019 - Ene-Mar 2024**



**Evolución DFN (miles de euros) y DFN/EBITDA 2019 - Ene-Mar 2024**



## 4 | Hechos relevantes del periodo



► RESIDENCIAL IDALIA NATURE  
San Antonio de Benagéber

## 4. Hechos relevantes del periodo

### 29-I-2024

Operaciones realizadas entre 28-10-23 y 27-1-24 por contrato de liquidez.

### 29-II-2024

Publicación de:

- Informe financiero anual
- Información financiera segundo semestre 2023
- Informe anual de gobierno corporativo correspondiente a 2023
- Informe anual de remuneraciones correspondiente a 2023



### 5-III-2024

Webcast Presentación de Resultados ejercicio 2023

En 78 años hemos entregado todas las promociones iniciadas.

| Situación Promociones Inmobiliarias |            |              |                   |       |           |           |            |
|-------------------------------------|------------|--------------|-------------------|-------|-----------|-----------|------------|
| Promociones                         | Unidades   | Anteproyecto | Proyecto licencia | Obras | Escritura | Postventa | Valor (M€) |
| Drassanes                           | 24         |              |                   |       |           | ✘         | 5,58       |
| Crisálida                           | 33         |              |                   |       |           | ✘         | 7,34       |
| Paseo al Mar                        | 30         |              |                   |       | ✘         |           | 7,59       |
| Zaida                               | 24         |              |                   |       | ✘         |           | 6,60       |
| Gaia                                | 18         |              | ✘                 |       |           |           | 4,10       |
| Idalia Nature                       | 34         |              | ✘                 |       |           |           | 10,68      |
| Terrazas del Puig                   | 64         |              |                   |       |           |           | 16,1       |
| Terrazas del Puig                   | 64         |              |                   |       |           |           | 15,97      |
| Pomelos*                            | 60         |              |                   |       |           | ✘         | 73,76      |
| <b>Total</b>                        | <b>287</b> |              |                   |       |           |           |            |

\* Las tarifas de Residencial Pomelos, representan una estimación, según la base de contabilización.

5 | Libertas 7 en Bolsa



► Residencial Zaïda  
Valencia

## 5. Libertas 7 en Bolsa (I)

Durante el primer trimestre de 2024 la acción de Libertas 7 se comportó de manera favorable con una revalorización acumulada en los tres primeros meses del 17,6%, superior al ascenso del Ibex 35 del 9,6%, y a una significativa distancia de la leve subida del 0,8% registrada por el índice Ibex Small Caps.



La compañía ya capitaliza 26 millones de euros. Esta evolución tan positiva de Libertas 7 no afectó significativamente al volumen en efectivo medio diario negociado que ascendió a 3.763 euros, solo un 3,4% inferior al equivalente de todo el conjunto del año 2023.

Hay que destacar la buena respuesta del mercado a la publicación de resultados del ejercicio 2023, así como a su comunicación a través de diferentes canales y a la celebración de un webcast para analistas e inversores a cargo de la Consejera Delegada. Estas acciones han comenzado a tener una respuesta positiva por parte del mercado tanto en términos de audiencias a las diferentes iniciativas vía conference call, como web y redes sociales.

Asimismo, la firma de research Lighthouse emitió un informe con opinión positiva acerca de los resultados anuales de la compañía y la confirmación de sus expectativas a medio plazo.

Como ya se avanzó en el informe de gestión 2023, la compañía ha puesto en marcha un plan de impulso a las Relaciones con Inversores a través de diferentes acciones con el objetivo de aumentar su visibilidad, transparencia y posicionamiento entre los inversores institucionales y minoristas, del que este informe de resultados del primer trimestre de 2024 es buen ejemplo de la continuidad que se quiere dar a la comunicación, así como a la estabilidad en la información compartida con el mercado.

| Cotización (euros) | Ene-Mar 2024 | 2023 |
|--------------------|--------------|------|
| Inicio             | 1,02         | 0,91 |
| Mínimo             | 1,02         | 0,85 |
| Máximo             | 1,22         | 1,18 |
| Cierre periodo     | 1,20         | 1,02 |
| Media              | 1,21         | 0,98 |

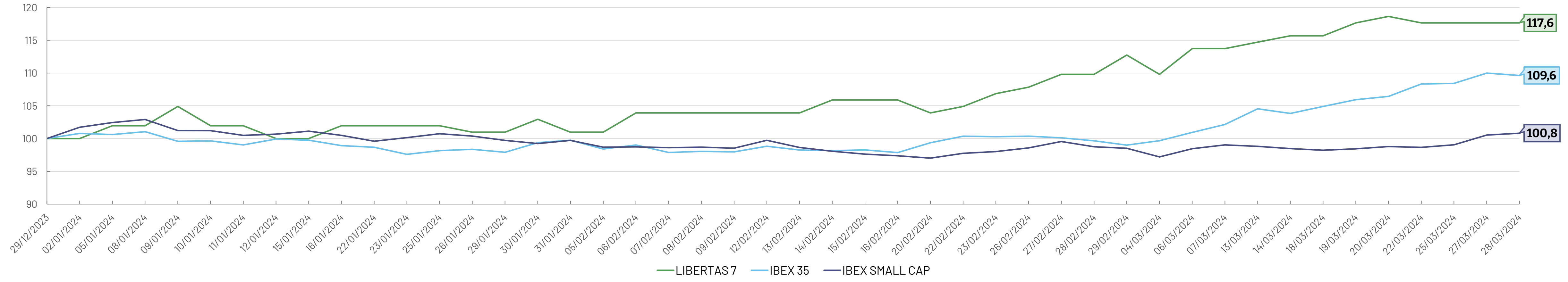
| Otros indicadores bursátiles                | Ene-Mar 2024 | 2023       |
|---|--------------|------------|
| Capitalización bursátil (euros)             | 26.296.800   | 22.352.280 |
| Nº de acciones                              | 21.914.000   | 21.914.000 |
| Valor nominal de la acción (euros/acción)   | 0,50         | 0,50       |
| Vol. contrat. acumulado (acciones)          | 152.735      | 689.022    |
| Vol. contrat. medio diario (acciones)       | 3.394        | 3.915      |
| Vol. contrat. efectivo acumulado (euros)    | 166.368      | 685.429    |
| Vol. contrat. efectivo medio diario (euros) | 3.763        | 3.894      |

| Libertas vs Índices | Ene-Mar 2024 <sup>1</sup> | 2023 <sup>1</sup> |
|---------------------|---------------------------|-------------------|
| Libertas 7          | 17,65%                    | 0,12%             |
| Ibex 35             | 9,63%                     | 0,23%             |
| Ibex Small Cap      | 0,82%                     | 0,11%             |

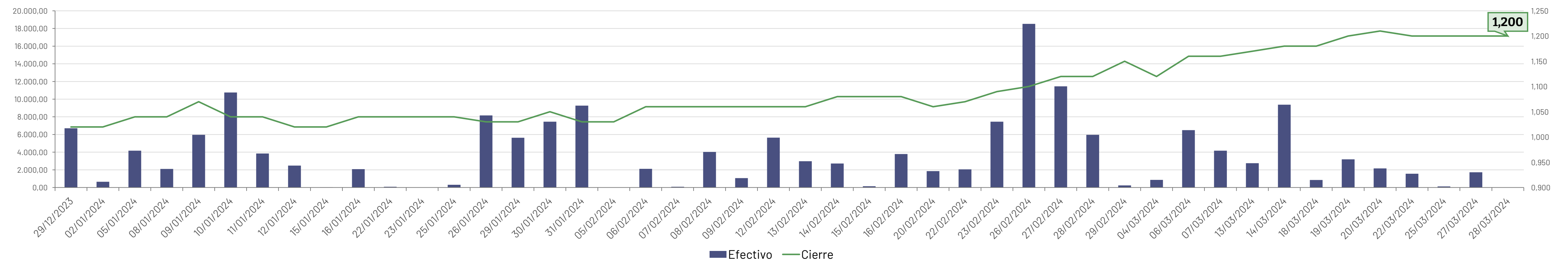
1. % de variación de cotización cierre en el periodo desde 30-12-2022 hasta el 29-12-2023 y desde el 29 de dic. 2023 al 28-03-24.

## 5. Libertas 7 en Bolsa (II)

**Libertas 7 vs Ibex 35 e Ibex Small Cap**  
(29-12-2023 al 28-3-2024)



**Libertas 7 (LIB): Evolución cotización y volumen efectivo (€), Ene-Mar 2024**



6 | Glosario

7 | Contacto

► MUSEO L'IBER  
Calle Caballeros 20-22





## 6. Glosario

- **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.
- **EBIT:** beneficio antes de intereses e impuestos. Se calcula restando los gastos operativos de la empresa de sus ingresos totales.
- **EBITDA LTM:** EBITDA Proforma de los últimos doce meses finalizados a cierre de periodo.
- **EBIT LTM:** EBIT Proforma de los últimos doce meses finalizados a cierre de periodo.
- **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.
- **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).
- **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:** turística + ingresos de locales y oficinas arrendados + ingresos de la cartera de inversiones.
- **RevPar (Revenue per available room) Ingreso por habitación / apartamento disponible % ocupación:** porcentaje de apartamentos/ habitaciones ocupados 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.
- **Rentabilidad de la cartera:** rentabilidad obtenida por la cartera de inversiones en un periodo.
- **Cartera permanente:** cartera compuesta por inversiones en compañías no cotizadas en las que se tiene vocación de permanencia.
- **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.
- **Unidades en fase de diseño:** unidades mayores (viviendas + locales) desde la compra de solar hasta el inicio de la comercialización.
- **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 terminadas pendientes de entrega:** unidades mayores (viviendas + locales) con Certificado Fin de Obras pendientes de escrituración.
- **Unidades escrituradas:** unidades mayores (viviendas + locales) con escritura de compraventa realizada ante notario.
- **Cartera de venta en unidades y euros:** total de activos con reserva o contrato de compraventa.
- **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.
- **GDV (Gross Development Value):** valor proyectado de un desarrollo inmobiliario hasta entrega.
- **GAV (Gross Asset Value):** valor bruto de un desarrollo inmobiliario sin deducir ningún pasivo.
- **LTV (Loan to Value):** ratio del pasivo financiero respecto del valor inmobiliario.
- **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.



## 7. Contacto

**[www.libertas7.es](http://www.libertas7.es)**

Calle Caballeros, 36

46001 Valencia. España

+34 963 913 058

[inversores@libertas7.es](mailto:inversores@libertas7.es)



[www.linkedin.com/company/libertas-7](https://www.linkedin.com/company/libertas-7)

## 8 | Anexos



► Edificio Marti 4  
Valencia

## 8. Anexos (I)

### Área Inmobiliaria

Cifras expresadas en miles de euros

|   | 2020       | 2021      | 2022       | 2023       | Ene-Mar 2024 |
|---|------------|-----------|------------|------------|--------------|
| <b>Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas</b> |            |           |            |            |              |
| Cartera de ventas. Unidades (#)                       | 86         | 55        | 57         | 53         | 76           |
| Stock pendiente de ventas. Unidades (#)               | 45         | 35        | 50         | 53         | 96           |
| <b>Total unidades activas (cartera mas stock) (#)</b> | <b>131</b> | <b>90</b> | <b>107</b> | <b>106</b> | <b>172</b>   |

Cifras expresadas en miles de euros

|   | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | Ene-Mar 2024  |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Cartera de ventas vs stock pendiente de ventas<sup>1</sup></b> |               |               |               |               |               |
| Cartera de ventas   | 16.818        | 12.570        | 12.232        | 13.834        | 19.060        |
| Stock pendiente de ventas   | 9863          | 8580          | 13821         | 15.304        | 26.450        |
| <b>Total unidades activas (cartera + stock)</b>                   | <b>26.681</b> | <b>21.150</b> | <b>26.053</b> | <b>29.138</b> | <b>45.510</b> |

1. Datos a cierre de cada ejercicio.

Cifras expresadas en millones de euros

| <b>Evolución Preventas en 1T2024</b>                    | En venta  | Contratos/Reservas | Escrituradas | Total      | Fase             |
|---|-----------|--------------------|--------------|------------|------------------|
| Paseo al Mar (Valencia)                                 | 4         | 26                 | 0            | 30         | Obras            |
| Residencial Zaïda (Valencia)                            | 8         | 16                 | 0            | 24         | Obras            |
| Edificio Gaia (Valencia)                                | 12        | 6                  | 0            | 18         | Comercialización |
| Residencial Idalia (San antonio de Benegéber, Valencia) | 15        | 19                 | 0            | 34         | Comercialización |
| Terrazas el Puig (Puig, Valencia)                       | 55        | 9                  | 0            | 64         | Comercialización |
| Pomelos   | 0         | 0                  | 0            | 60         | Proyecto- diseño |
| <b>Total</b>  | <b>94</b> | <b>76</b>          | <b>0</b>     | <b>230</b> |                  |

1. Se considera stock a producto sin vender. Los datos son a origen.

| <b>Unidades activas<sup>1</sup></b>           | 2020      | 2021      | 2022       | 2023       | Ene-Mar 2024 |
|---|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Unidades en fase de diseño (#)                | 30        | 24        | 52         | 124        | 60           |
| Unidades en comercialización (#)              | 0         | 30        | 54         | 106        | 170          |
| Unidades terminadas pendientes de entrega (#) | 5         | 2         | 3          | 2          | 2            |
| <b>Total unidades activas (#)</b>             | <b>35</b> | <b>56</b> | <b>109</b> | <b>232</b> | <b>232</b>   |

## 8. Anexos (II)

### Área de Inversiones

*Cifras expresadas en miles de euros*

#### Evolución del Valor de la Cartera: Desglose y rentabilidad

|                                 | 31/12/2023    | 31/03/2024    | Compras      | Ventas       | Dif. Valor   | Dividendos/retornos | Rentabilidad |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
| Cartera Bolsa                   | 40.317        | 41.604        | 1.497        | 2.359        | 1.287        | 96                  | 5,4%         |
| Otra inversiones en cotizadas   | 6.031         | 5.669         | 0            | 0            | (362)        | 0                   | (6,0%)       |
| Capital privado                 | 8.386         | 8.704         | 228          | 0            | 318          | 365                 | 5,3%         |
| Inversión permanente            | 2.653         | 2.653         | 0            | 0            | 0            | 0                   | 0,0%         |
| <b>Total cartera</b>            | <b>57.387</b> | <b>58.630</b> | <b>1.725</b> | <b>2.359</b> | <b>1.243</b> | <b>461</b>          | <b>4,0%</b>  |
| <b>Liquidez</b>                 | <b>3.112</b>  | <b>4.197</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>            | <b>0,0%</b>  |
| <b>Total cartera + Liquidez</b> | <b>60.499</b> | <b>62.827</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>            | <b>0,0%</b>  |

*Cifras expresadas en miles de euros*

#### Desglose de ingresos

|                                      | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | Ene-Mar 2024 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Plusvalías reportadas                | 687          | 686          | 423          | 1.335        | 419          |
| Dividendos                           | 821          | 1.017        | 1.217        | 1.222        | 96           |
| Intereses Empresas Grupo y Asociadas | 8            | 3            | 0            | 3            | 0            |
| <b>Total reportado</b>               | <b>1.516</b> | <b>1.706</b> | <b>1.640</b> | <b>2.560</b> | <b>515</b>   |

*Cifras expresadas en miles de euros*

#### Distribución de la cartera por tipo de activos

|                               | 31/12/2020    | 31/12/2021    | 31/12/2022    | 31/12/2023    | 31/03/2024    |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Cartera Bolsa                 | 31.166        | 37.879        | 34.619        | 40.317        | 41.604        |
| Otra inversiones en cotizadas | 7.373         | 6.667         | 5.120         | 6.030         | 5.669         |
| Capital privado               | 5.784         | 8.114         | 8.003         | 8.386         | 8.704         |
| Inversión permanente          | 1.185         | 1.185         | 2.653         | 2.653         | 2.653         |
| Liquidez                      | 7.341         | 4.469         | 7.504         | 3.112         | 4.197         |
| <b>Total cartera</b>          | <b>52.849</b> | <b>58.314</b> | <b>57.899</b> | <b>60.498</b> | <b>62.827</b> |

#### Rentabilidad comparada

|                          | 2019       | 2020      | 2021       | 2022       | 2023       | Ene-Mar 2024 |
|--------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|--------------|
| Cartera Bolsa Libertas 7 | 100        | 93        | 107        | 107        | 120        | 126          |
| IGBM                     | 100        | 85        | 91         | 86         | 105        | 115          |
| <b>Stoxx600</b>          | <b>100</b> | <b>96</b> | <b>117</b> | <b>102</b> | <b>115</b> | <b>123</b>   |

## 8. Anexos (III)

*Cifras expresadas en miles de euros*

| <b>Medidas alternativas de rendimiento</b>  | <b>2019</b>    | <b>2020</b>    | <b>2021</b>    | <b>2022</b>    | <b>2023</b>    | <b>Ene-Mar 2024</b> |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b> | <b>5.481</b>   | <b>3.798</b>   | <b>16.816</b>  | <b>11.513</b>  | <b>13.399</b>  | <b>1.020</b>        |
| EBITDA                                      | 2.398          | 3.281          | 2.348          | 2.134          | 3.111          | 36                  |
| EBIT  | 2.083          | 3.009          | 2.063          | 2.765          | 4.423          | 99                  |
| % Margen EBITDA                             | 43,75          | 86,39          | 13,96          | 18,54          | 23,22          | 3,53                |
| % Margen EBIT                               | 38,00          | 79,23          | 12,27          | 24,02          | 33,01          | 9,71                |
| Deuda financiera bruta total                | 42.649         | 46.248         | 41.967         | 38.885         | 34.358         | 35.389              |
| Caja y equivalentes                         | 9.507          | 10.095         | 7.515          | 5.761          | 3.903          | 6.291               |
| Deuda financiera neta                       | 33.142         | 36.153         | 34.452         | 33.124         | 30.455         | 29.098              |
| Deuda financiera neta / EBITDA LTM          | 13,82          | 11,02          | 14,67          | 15,52          | 9,79           | 16,18               |
| Recursos Propios                            | 96.095         | 87.868         | 91.538         | 92.342         | 95.547         | 97.117              |
| Deuda financiera neta / Recursos propios    | 34%            | 41%            | 38%            | 36%            | 32%            | 30%                 |
| <b>Total Activo</b>                         | <b>156.207</b> | <b>153.058</b> | <b>152.206</b> | <b>147.989</b> | <b>148.223</b> | <b>151.984</b>      |
| Recursos propios / Total activo             | 62%            | 57%            | 60%            | 62%            | 64%            | 64%                 |
| Deuda financiera neta / Total activo        | 21%            | 24%            | 23%            | 22%            | 21%            | 19%                 |

*Cifras expresadas en miles de euros*

| <b>Estructura de la deuda financiera bruta</b> | <b>2019</b>   | <b>2020</b>   | <b>2021</b>   | <b>2022</b>   | <b>2023</b>   | <b>31/03/2024</b> |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| Deuda financiera a largo plazo                 | 26.432        | 28.382        | 27.347        | 21.489        | 28.678        | 28.956            |
| Deuda financiera a corto plazo                 | 16.217        | 17.866        | 14.620        | 17.396        | 5.680         | 6.433             |
| <b>Total deuda financiera bruta</b>            | <b>42.649</b> | <b>46.248</b> | <b>41.967</b> | <b>38.885</b> | <b>34.358</b> | <b>35.389</b>     |