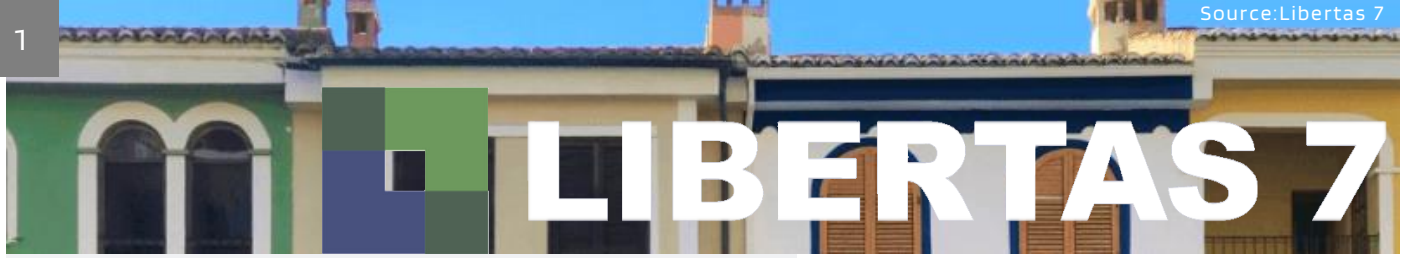

Source:Libertas 7

I Résumé exécutif

I DESCRIPTION DE L'ENTREPRISE

La **mission** de Libertas 7 est de **développer des activités d'investissement financier**, **ainsi que de gestion immobilière et touristique**, dans le but d'assurer la pérennité de l'entreprise à long terme. Ses principes de gestion reposent sur la diversification, la prudence et la durabilité à long terme.

Un écart significatif entre prix et valeur: la somme de la valorisation estimée des principaux actifs en 2029, déduction faite de la dette brute estimée, donne une valeur proche de trois fois la capitalisation actuelle de l'entreprise.

II PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITÉ

Libertas 7 est structuré autour de trois segments d'activité:

1. **Immobilier** (environ 20% de la valeur estimée des actifs)
2. **Touristique** (environ 20%)
3. **Investissement** (environ 60%)

Dans le **segment immobilier**, Libertas 7 exerce à la fois une activité de développement et une activité de location. Les ventes de l'activité développement devraient croître considérablement dans les prochaines années. D'ici fin 2025, la société comptera 55 logements enregistrés et prévoit de dépasser les 100 d'ici 2027, avec une visibilité élevée sur ces étapes, les projets immobiliers à livrer ayant déjà été identifiés. Huit projets sont en cours, avec plus de 100 unités en construction. Quant à l'activité de location, la société possède des immeubles et des locaux commerciaux situés en centre-ville de Valence (Espagne), avec une valeur raisonnable au bilan dépassant 16 millions d'euros (2024). Plusieurs de ces biens sont loués, générant environ 0,4 million d'euros de revenus annuels.

Dans le **segment tourisme**, il convient de souligner que la société est propriétaire de trois immeubles destinés à la location de vacances, situés dans le complexe Port Saplaya (Valence, Espagne), avec une valeur raisonnable de 26,6 millions d'euros (2024). Il est également important de noter qu'au cours du dernier exercice, la société a investi 1,7 million d'euros pour améliorer l'efficacité énergétique du complexe, notamment par une rénovation complète des façades, incluant toitures et fenêtres, le remplacement des systèmes de climatisation ainsi que la mise en place de systèmes domotiques pour une utilisation énergétique optimisée. La société gère également l'hôtel Sea You Port Valencia, situé à proximité de la marina et du port historique de la ville. Cette division génère un chiffre d'affaires de 3 millions d'euros. Le taux d'occupation ajusté actuel est de 64,7%; l'équipe de gestion identifie des opportunités claires d'augmentation jusqu'à 70%, avec la possibilité d'augmenter les tarifs, ce qui permettrait de dynamiser les revenus de ce segment.

Le **segment investissement** gère un portefeuille de titres et réalise des investissements directs à long terme en capital-investissement dans des entreprises du secteur agroalimentaire (projet Amaltheia) ou par le biais de participations dans des fonds d'investissement. Le portefeuille d'actions et les autres actifs financiers (investissements dans des véhicules d'investissement, dépôts et autres actifs financiers) sont valorisés à environ 62 millions d'euros au prix du marché (fin 2024). Au cours de l'année 2024, les investissements ont augmenté de 4,9 millions d'euros, comprenant 1,5 million alloué aux actions, 0,9 million en capital-investissement et le reste, soit 2,5 millions, en participation dans le fonds de capital-investissement Buenavista Equity Partners. Les activités de ce segment équilibrent les risques du groupe, offrant rentabilité, liquidité et solvabilité lorsque le cycle immobilier est plus faible, permettant ainsi à l'entreprise de diversifier ses participations dans différents secteurs d'activité, à des stades variés de leur cycle, et sur plusieurs zones géographiques.

III PROPOSITION DE VALEUR

Libertas 7 est cotée sur le marché continu depuis 2021. Bien qu'elle soit une société cotée depuis les années 1980 à la Bourse de Valence (Espagne), elle reste largement méconnue de la communauté des investisseurs et fait l'objet de très peu de couvertures par les analystes.

Facteurs susceptibles de réduire l'écart actuel entre le prix et la valeur de l'entreprise:

- Actifs détenus de haute qualité.
- Allocation de capital adéquate par l'équipe de direction.
- Engagement de l'équipe de direction à accroître la valeur des actifs et à offrir des rendements attractifs aux actionnaires via des dividendes.
- La valeur des investissements financiers et la liquidité de la société (62 millions d'euros) couvriraient presque l'amortissement total de la dette du groupe (37 millions d'euros[1]) ainsi que l'acquisition de la société en bourse (~38,1 millions d'euros[2]), laissant ainsi les actifs et activités restants pratiquement à coût nul.
- On estime que la valeur réelle de l'entreprise continuera de croître à moyen et long terme dans les trois divisions, à un rythme annuel attractif pour les investisseurs, grâce à la croissance organique de l'activité touristique, au lancement des projets programmés dans le secteur immobilier, ainsi qu'aux rendements attendus dans le domaine des investissements.
- Les résultats de la division financière à moyen et long terme sont raisonnables ; le portefeuille contient des actifs à forte croissance et générateurs de valeur (Vidrala, Viscofán, LVMH, etc.). De plus, l'approche de Jorge Pérez Antolí, responsable de la division des investissements financiers, se concentre sur l'investissement dans des actifs financiers selon les principes de l'investissement «value».

[1] Dette financière nette
[2] Au 27 mai 2025, cours de l'action: 1,74 €

IV ÉQUIPE DE DIRECTION AXÉE SUR LA CRÉATION DE VALEUR

L'objectif stratégique de l'équipe de direction est de faire croître le groupe Libertas 7 afin de répondre aux attentes des actionnaires en matière de dividendes et de valeur des actions, tout en répondant correctement aux besoins des autres parties prenantes.

La famille Noguera contrôle environ 77,7% du capital. Il n'existe aucun conflit d'intérêts entre l'équipe de direction et les actionnaires.

V SOMME DES PARTIES

Pour estimer la valeur des actifs en 2029, le calcul suivant a été réalisé :

- Un multiple de 10x est appliqué au bénéfice estimé du secteur de la promotion immobilière sur les cinq prochaines années, auquel s'ajoutent:
- La valeur des immeubles et locaux commerciaux situés au centre de Valence.
- La valeur des immeubles dans le secteur touristique.
- Le portefeuille financier.
- Les investissements comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence.
- Autres investissements financiers à long terme.
- Les liquidités et autres actifs équivalents, auxquels sont soustraits:
- La dette brute.

La valeur estimée résultant de ce calcul est d'environ 149,5 millions d'euros, soit presque quatre fois la capitalisation boursière actuelle de l'entreprise.

Les principales hypothèses retenues sont un rendement annuel de 10% sur le portefeuille financier et une revalorisation annuelle de 5% des actifs immobiliers.

Même en réduisant considérablement ces estimations, en supposant une croissance annuelle de 5% du portefeuille et une revalorisation annuelle de 3% des actifs, la valeur estimée serait proche de 129 millions d'euros, soit 3,4 fois la capitalisation boursière actuelle de la société.

Clause de non-responsabilité: Ce document a été préparé par Tenvalue Platform, S.L. (ci-après « Tenvalue »).

Pour la préparation de ce document, Tenvalue s'est appuyée sur l'exactitude et l'exhaustivité de toutes les informations disponibles auprès de sources publiques, sans vérification indépendante. De plus, rien dans ce document ne constitue une évaluation des actifs, des actions ou des activités de la société ou de toute autre entité.

Tenvalue ne fait aucune déclaration concernant la valeur réelle susceptible d'être perçue dans le cadre d'une transaction, ni concernant les conséquences juridiques, fiscales ou comptables de sa réalisation. Sauf mention expresse contraire dans les présentes, les informations contenues dans ce document ne tiennent pas compte des effets d'une transaction potentielle impliquant un changement de contrôle réel ou potentiel, susceptible d'avoir des conséquences importantes sur la valorisation et d'autres aspects.

Ce document est uniquement destiné à fournir des informations générales sur la Société et ne saurait servir de base à une décision d'investissement visant à acquérir tout ou partie des participations, actions ou intérêts de la Société. Il ne peut être interprété comme une offre ou une invitation à faire une offre d'acquisition de participations ou d'actions de la Société, quelle que soit la juridiction. Les destinataires de ce document doivent s'assurer de respecter toutes les lois et réglementations en vigueur relatives aux valeurs mobilières qui leur sont applicables. Aucune déclaration ni garantie (expresse ou implicite) n'est donnée, et aucune confiance ne doit être accordée aux informations contenues dans ce document. Aucune responsabilité n'est acceptée pour toute erreur, omission ou inexactitude qu'il pourrait contenir. Par conséquent, ni la Société, ni ses propriétaires, ni Tenvalue, ni aucun de leurs administrateurs ou employés n'acceptent aucune responsabilité découlant de l'utilisation de ce document.

En acceptant ce document, vous acceptez d'être lié par les conditions et limitations ci-dessus.