

Fuente:Libertas 7

I Resumen ejecutivo

I DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

Libertas 7 tiene como **misión** el **desarrollo de actividades de inversión financiera**, y **de gestión inmobiliaria y turística** que procuren la pervivencia de la empresa. Sus principios de gestión son diversificación, prudencia y sostenibilidad a largo plazo.

Brecha significante entre precio y valor: La suma de partes de la valoración estimada de los principales activos en el año 2029, restando la deuda bruta estimada, da un valor de 2x la capitalización actual de la compañía.

II PRINCIPALES ÁREAS DE NEGOCIO

Libertas 7 tiene 3 segmentos de negocio:

1. **Área Inmobiliaria** (~15% del valor estimado de los activos)
2. **Área Turística** (~23%)
3. **Área de Inversiones** (~62%)

En el **área inmobiliaria**, Libertas 7 tiene por un lado su negocio de promoción y por otro, su negocio de arrendamientos. Con respecto al negocio de promoción, se espera que sus ventas crezcan considerablemente durante los próximos años. Para la totalidad del 2025, la compañía escrituró 54 viviendas y estima pasar a más de 100 para el 2027 con una alta visibilidad respecto a estos hitos al tener identificadas las promociones inmobiliarias a entregar en los próximos ejercicios con seis proyectos en curso y 231 unidades en fase de construcción. En cuanto al negocio de arrendamientos, la compañía cuenta con diez oficinas y locales en el centro de Valencia (España) con una ocupación del 100% en 2025 por un valor razonable en balance de superior a 16,5 millones de € (2025). Estas propiedades generan cerca de 0,6 millones de € en ingresos anuales.

En el **área turística**, destacamos que la entidad tiene en propiedad tres edificios en régimen de alquiler vacacional, situados en el complejo Port Saplaya (Valencia, España), por un valor razonable de 26,25 millones de € (2025). Cabe destacar que la compañía ha llevado a cabo una importante rehabilitación con la mejora de la eficiencia energética del complejo con la renovación integral de las fachadas incluyendo cubiertas y ventanas, así como la sustitución de los aires acondicionados y la implementación de sistemas domóticos para un uso eficiente de la energía. Libertas 7 ha acordado la terminación anticipada de su contrato de gestión del hotel Sea You Port Valencia, por la que percibirá una compensación económica.

La compañía se encuentra actualmente analizando nuevas oportunidades que incorporar a su cartera de gestión de activos. Esta división genera 3,4 millones de € en ingresos. La capacidad ajustada actual es de 59,2%; el equipo directivo ve claras palancas para un incremento de hasta un 70%, con capacidad además para subidas de precio, fomentando por ambas vías el aumento de los ingresos de este segmento.

El **área de inversiones** gestiona una cartera de valores y realiza inversiones directas a largo plazo en capital privado en empresas del sector agroalimentario (proyecto Amaltheia) o a través de la participación en fondos de inversión. La cartera de bolsa y otros activos financieros tiene un valor aproximado de 69,5 millones de euros a precios de mercado a finales de 2025. Durante el ejercicio, la cartera de renta variable registró un saldo neto de inversión negativo de 1,6 millones de euros, debido a operaciones corporativas no voluntarias de exclusión y fusión (Catalana Occidente y Mediobanca) que llevaron a desinvertir. Además, se invirtieron 0,8 millones de euros para atender compromisos en instrumentos de capital privado (Buenavista Equity Partners y Talde) y 2,5 millones de euros en el capital de la gestora Buenavista, elevando la participación del Grupo hasta el 5,6%. La actividad de esta área equilibra los riesgos del grupo, proporcionando rentabilidad, liquidez y solvencia cuando el ciclo inmobiliario sufre más, permitiendo a la compañía participar en negocios muy diversos, en ubicaciones geográficas y en actividades empresariales en momentos del ciclo diferentes.

III PROPUESTA DE VALOR

Libertas 7 cotiza en el mercado continuo desde 2021. Pese a que es una sociedad cotizada desde los años 80 en la Bolsa de Valencia (España), sigue siendo una desconocida

para la comunidad inversora y apenas tiene cobertura por parte de analistas.

Factores para impulsar la reducción de la brecha actual entre precio y valor de la compañía

- Activos en propiedad de mucha calidad.
- Adecuada asignación de capital por parte del equipo directivo.
- Compromiso por parte del equipo directivo en incrementar el valor de los activos y remunerar a los accionistas de forma atractiva mediante dividendos.
- El valor del conjunto de inversiones financieras y liquidez (69,5MM€), cubre la amortización total de la deuda neta del grupo.
- Se estima que el valor real de la compañía continue creciendo a medio/largo plazo en las tres divisiones a una tasa anual atractiva para los inversores como consecuencia del crecimiento orgánico del negocio de turismo, de la puesta en marcha de los proyectos programados en el área inmobiliaria y de los retornos esperados en el área de inversiones.
- Estimación de resultados a medio/largo plazo de la división del área financiera razonables; la cartera contiene valores con mucho potencial de crecimiento y generadores de valor (Vidrala, Viscofán, LVMH etc.). Además, el enfoque de Jorge Pérez Antolí, director del área de inversiones financieras, se centra en invertir en activos financieros siguiendo los principios de la inversión en valor.

IV EQUIPO DIRECTIVO CENTRADO EN LA CREACIÓN DE VALOR

El propósito estratégico del equipo directivo es hacer crecer el grupo Libertas 7 y ser capaces de atender al accionista en cuanto a dividendos y al valor de la acción y al resto de grupos de interés adecuadamente.

La familia Noguera controla cerca del 78% del capital. No hay conflictos de interés entre el equipo directivo y los accionistas.

V SUMA DE PARTES

Para ello se ha llevado a cabo el cálculo para estimar el valor de los activos en el año 2029 de la siguiente manera:

- se aplica un múltiplo de 10x al beneficio estimado del área de promoción para los próximos 4 años, y se suma,
- el valor de los edificios y locales en el centro de Valencia,
- el valor de los edificios del área turística,
- la cartera financiera,
- las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación,
- otras inversiones financieras a largo plazo,
- el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y restando,
- la deuda bruta.

El valor estimado resultante es de aproximadamente 168 millones de euros, es decir 2,5 veces la capitalización actual de la compañía.

Los principales supuestos han sido un retorno esperado del 10% anual de la cartera financiera y una revalorización anual del 5% de los activos inmobiliarios.

Incluso si se rebajara considerablemente las estimaciones y se asumiera un crecimiento del 5% anual de la cartera de valores y una revalorización de los activos anual del 3%, el valor estimado sería cercano a 150 millones de euros, es decir, 2,2 veces la capitalización actual de la compañía.

Texto legal: Este documento ha sido elaborado por Tenvalue Platform, S.L. (de aquí en adelante "Tenvalue").

Al preparar este documento, Tenvalue se ha basado y ha asumido, sin verificación independiente, la exactitud e integridad de toda la información disponible de fuentes públicas. Además, nada de lo contenido en el documento pretende ser una valoración de los activos, acciones o negocios de la compañía o de cualquier otra entidad.

Tenvalue no hace ninguna declaración sobre el valor real que puede recibirse en relación con una transacción ni los efectos legales, fiscales o contables de consumar una transacción. La información contenida en este documento no considera los efectos de una posible transacción que involucre un cambio de control real o potencial, que puede tener una valoración significativa y otros efectos.

Este documento solo pretende brindar información general sobre la empresa y no pretende formar la base de ninguna decisión de inversión para adquirir parte o la totalidad de los intereses, acciones o participaciones en la empresa. Este documento no puede interpretarse como una oferta o invitación a realizar una oferta para adquirir intereses o acciones de la empresa bajo ninguna jurisdicción. Los destinatarios de este documento deben asegurarse de cumplir con toda la legislación y normas de valores pertinentes que les puedan ser aplicables. No se realiza ninguna representación ni garantía (expresa o implícita), y no se debe confiar en la información contenida en este documento, y no se acepta responsabilidad alguna por los errores, omisiones o declaraciones erróneas contenidas en este documento y, en consecuencia, ni la empresa, ni los propietarios de la empresa, ni Tenvalue, ni ninguno de sus directores o empleados aceptan responsabilidad alguna que surja del uso de este documento.

Al aceptar este documento, acepta estar sujeto a las condiciones y limitaciones anteriores.