

INFORME

Emitido a solicitud de Levante Unión Deportiva, S.A.D. sobre:

La valoración de determinados bienes y derechos otorgados en garantía a los acreedores, a los efectos de lo prevenido en el Plan de Reestructuración.

Valencia, 8 de octubre de 2025



LEOPOLDO PONS

Índice

1. Resumen ejecutivo.	3
2. Objeto del informe.	5
3. Limitaciones al alcance.	5
4. Documentación analizada para la confección del informe.	5
5. Valoración de las garantías otorgadas a favor de EDR.	7
5.1. Contratos comerciales.	9
5.2. Ticketing/taquillas.	11
5.3. Participaciones de Levante Nuevos Desarrollos, S.L.	11
5.4. Derechos audiovisuales.	13
5.5. Cuentas bancarias del proyecto.	14
6. Valoración de las garantías otorgadas a favor de Tifosy.	15
6.1. Derechos federativos y derechos de crédito por traspaso de futbolistas.	15
6.2. Cuenta bancaria de Caixa Rural.	16
7. Sumario y conclusiones.	17

1. Resumen ejecutivo.

Levante Unión Deportiva, S.A.D. (en adelante, “**Levante UD**” o “**el Club**”) se encuentra negociando un Plan de Reestructuración con sus acreedores. Dos de dichos acreedores gozan de garantías sobre bienes y derechos otorgados por el Levante UD, conforme se expone a continuación.

Por un lado, en fecha 6 de agosto de 2020, la sociedad Levante UD Nuevos Desarrollos, S.L.U., filial íntegramente participada por el Levante UD (en adelante, “**Levante Nuevos Desarrollos**”), suscribió un contrato de financiación con la entidad luxemburguesa Bridge Securitisation S.C.A. (en adelante, “**EDR**”), en virtud del cual se estableció un límite de crédito de hasta sesenta millones de euros (60.000.000 €).

En garantía de la operación se constituyó un conjunto de garantías reales y personales, formalizado mediante diversas escrituras públicas otorgadas en Valencia el 6 de agosto de 2020 ante el notario D. Juan Piquer Belloch, e inscrito en los correspondientes registros:

1. **Hipoteca inmobiliaria de primer rango:** mediante escritura otorgada en Valencia el 6 de agosto de 2020 ante el notario D. Juan Piquer Belloch, el Levante UD, en condición de hipotecante no deudor, constituyó hipoteca inmobiliaria de primer rango a favor de EDR sobre los principales activos inmobiliarios del Club. La garantía recayó, de una parte, sobre el **Estadio Ciutat de València**, finca registral nº 28.190 del Registro de la Propiedad de Valencia nº 9, y, de otra parte, sobre veintidós fincas rústicas sitas en el término municipal de Buñol (**Ciudad Deportiva de Buñol**), partidas de Baiba, Pedregales, Hondico y Maset, inscritas en el Registro de la Propiedad de Chiva nº 1. La responsabilidad hipotecaria máxima quedó fijada en 77.670.000 €, de los cuales 60.000.000 € corresponden a principal, 3.090.000 € a intereses ordinarios (equivalentes a un año al 5,15%), 8.580.000 € a intereses de demora (equivalentes a dos años al 7,15%) y 6.000.000 € a costas y gastos (10% del principal). La hipoteca se extendió expresamente a frutos, rentas, mejoras y edificaciones futuras, conforme a los arts. 109 a 112 de la Ley Hipotecaria
2. **Prenda sobre participaciones de Levante Nuevos Desarrollos:** mediante el *Obligors' Security Rights Agreement* (póliza nº 626/2020) y su subsanación posterior, el Levante Unión Deportiva, S.A.D. constituyó prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de Levante Nuevos Desarrollos a favor de EDR.
3. **Prenda sobre derechos de crédito:** mediante escritura pública (póliza nº 627/2020, notario D. Juan Piquer Belloch), el Levante UD constituyó a favor de EDR una prenda sin desplazamiento sobre todos sus derechos de crédito de naturaleza comercial y de explotación, tanto presentes como futuros (excluyendo los derechos federativos y los derechos de crédito derivados de los traspasos de futbolistas). La prenda comprendía expresamente los créditos derivados de contratos de explotación del estadio, patrocinios, acuerdos de publicidad y demás contratos comerciales, incluyendo los derechos de ticketing y taquilla generados por la venta de entradas y abonos del Club. La prenda quedó inscrita en el Libro Registro de Cargas de la Liga Nacional de Fútbol Profesional, que expidió certificación de la pignoración en fecha 14 de febrero de 2022
4. **Prenda de derechos de crédito sobre contratos estratégicos (incluyendo derechos audiovisuales/televisivos):** en la misma póliza (póliza nº 627/2020) se constituyó, además, una prenda específica sobre los derechos de crédito derivados de determinados contratos relevantes para la actividad del Club y de Levante Nuevos Desarrollos. Entre ellos se incluyeron, de forma destacada, los derechos de televisión (audiovisuales), junto con otros contratos esenciales del proyecto.

5. **Prenda sobre cuentas bancarias del proyecto:** se otorgó prenda en la póliza n° 627/2020, sobre las cuentas bancarias designadas como “cuentas del proyecto”, abiertas en la entidad de referencia (Account Bank). Dichas cuentas, afectas a la operativa de la financiación, quedaron pignoradas a favor de EDR para garantizar la aplicación controlada de los flujos de tesorería.
6. **Promesa de prenda sobre futuros contratos:** finalmente, en el marco del Obligors’ Security Rights Agreement (póliza n° 627/2020), los obligados asumieron la obligación de constituir prenda sobre los futuros contratos que fueran relevantes para la explotación del estadio y del proyecto, otorgando a EDR un derecho de afección anticipado sobre tales créditos.

Por otro lado, el 19 de diciembre de 2024 el Levante UD suscribió con Fasanara Securitisation S.A., actuando como prestamista, y con Fasanara Capital Ltd, en calidad de agente y agente de garantías, un contrato de financiación por importe total de 5.500.000 euros, en el que intervino asimismo Tifosy Limited como co-estructurador de la operación (en adelante, todos ellos como “**Tifosy**”). Este contrato, concebido para dotar de liquidez inmediata al club y servir de apoyo financiero a las inversiones previstas en materia deportiva y estructural, quedó asegurado mediante la constitución de un conjunto de garantías, que incluía una **prenda con desplazamiento sobre los derechos federativos de los jugadores del primer equipo y los créditos derivados de traspasos, así como una prenda sobre una cuenta bancaria abierta en Caixa Rural** titularidad del Club. Las garantías se encuentran debidamente registradas en La Liga, según certificación emitida el 21 de julio de 2025.

Como resultado de nuestro trabajo, concluimos que el valor de bienes y derechos otorgados por el Levante UD en garantía de las financiaciones concedidas es el que se muestra a continuación:

Identificación	Valoración	90%
Estadio Ciutat de València	50.627.653	45.564.888
Ciudad Deportiva Buñol	13.056.658	11.750.992
Contratos comerciales	30.000.000	27.000.000
Ticketing y taquilla	16.000.000	14.400.000
100% participaciones LND	7.781.500	7.003.350
Derechos de televisión	100.000.000	90.000.000
Cuentas bancarias proyecto	409.761	368.785
Total garantías EDR	201.875.572	181.688.014
Derechos federativos	65.800.000	59.220.000
Cuenta Caixa Rural	0	0
Total garantías Tifosy	65.800.000	59.220.000

Cabe señalar que una parte relevante de las garantías, en particular los contratos comerciales, ticketing y taquilla y derechos de televisión, se trata de **conceptos de ingreso, no de flujo neto de caja**, dado que el Club emplea esos ingresos en la cobertura de sus gastos operativos (el principal de los cuales es el salario de los futbolistas) y otros consumos de tesorería (capex y working capital esencialmente).

2. Objeto del informe.

Constituye el objeto del presente informe **la valoración de los bienes y derechos otorgados en garantía a favor de los créditos de EDR y Tifosy**, a los efectos previstos en el Plan de Reestructuración que se propone a los acreedores del Levante UD y, en particular:

- i. **Garantías a favor de EDR.**
 - a. Participaciones de Levante Nuevos Desarrollos, S.L.
 - b. Contratos comerciales, de patrocinio y explotación del estadio.
 - c. Ticketing/taquillas.
 - d. Derechos audiovisuales.
 - e. Cuentas bancarias del proyecto.
- ii. **Garantías a favor de Tifosy.**
 - a. Derechos federativos y derechos de crédito por traspasos de futbolistas.
 - b. Cuenta corriente en Caixa Rural.

El presente informe se emite en nuestra calidad de Experto en la Reestructuración designado por el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Valencia por Auto de 26 de junio de 2025, subsanado posteriormente por Auto de 2 de julio de 2025.

No es objeto del presente informe, por exceder de nuestro ámbito de conocimiento, la valoración de los inmuebles que constituyen el Estadio Ciutat de Valencia ni la Ciudad Deportiva de Buñol, que han sido valorados en sendos informes de tasación formulados por Eurovaloraciones, S.A., por importes de 50.627,652,80 euros y 13.056.657,77 euros respectivamente.

3. Limitaciones al alcance.

El presente informe se ha elaborado, exclusivamente, a partir del examen y el análisis de la información contable disponible en los registros públicos, así como en la información contable facilitada por el Levante UD, sin perjuicio de que la posible existencia de otra información pudiese derivar en la obtención de unas conclusiones diferentes a las expuestas.

El presente informe no puede ser considerado como un trabajo de revisión contable o auditoría, en los términos de la Ley 19/1988 de 12 de julio de Auditoría de Cuentas.

El informe se emite a los únicos efectos de ser utilizado para los fines necesarios en el apartado 2, no autorizándose su uso para otra finalidad que la prevista en el mismo, salvo expresa autorización. Por lo tanto, este informe no debe ser utilizado para fines distintos a los descritos y no se asume responsabilidad profesional alguna frente a personas distintas de los usuarios indicados anteriormente que, en su caso, pudieran tener acceso a este informe sin mediar consentimiento previo por escrito.

4. Documentación analizada para la confección del informe.

La documentación a la que se ha tenido acceso, y que ha sido analizada a los fines descritos en el apartado 3 es la siguiente:

- Cuentas anuales auditadas de Levante UD de los ejercicios 2023/2024 cerrado el 30 de junio de 2024.
- Cuentas anuales consolidadas auditadas del Levante UD y sociedades dependiente de los ejercicios 2023/2024 cerrado el 30 de junio de 2024.

- Cuentas anuales auditadas de Levante Nuevos Desarrollos del ejercicio 2023/2024 cerrado el 30 de junio de 2024.
- Borrador del Plan de Viabilidad del Levante UD para el Plan de Reestructuración, elaborado por FTI Consulting.
- Escritura de hipoteca inmobiliaria otorgada por el Levante UD a favor de EDR en fecha 6 de agosto de 2020 ante el Notario de Valencia D. Juan Piquer Belloch, protocolo núm. 1.254.
- *Credit Facilities Agreement* (contrato de línea de crédito) entre Levante Nuevos Desarrollos, EDR y Bondholders, de 31 de julio de 2020.
- *Grantor's Security Rights Agreement* entre Levante Nuevos Desarrollos, Levante UD, EDR y Bondholders, de 6 de agosto de 2020 (póliza núm. 626 ante el Notario de Valencia D. Juan Piquer Belloch).
- *Obligors Security Rights Agreement* entre Levante Nuevos Desarrollos, Levante UD, EDR y Bondholders, de 6 de agosto de 2020 (póliza núm. 627 ante el Notario de Valencia D. Juan Piquer Belloch).
- Póliza complementaria a la póliza 627 (póliza 383 de 2021 ante el Notario de Valencia D. Juan Piquer Belloch, de 25 de junio de 2021).
- Escritura pública de protocolización de contrato de financiación entre Fasanara, Tifosy y Levante UD, de 19 de diciembre de 2024 (protocolo núm. 2.591 ante el Notario de Valencia D. Simeón Ribelles Durá).
- Escritura de poder irrevocable otorgado por el Levante UD a Fasanara, de 19 de diciembre de 2024 (protocolo núm. 2.592 ante el Notario de Valencia D. Simeón Ribelles Durá).
- Póliza de

5. Valoración de las garantías otorgadas a favor de EDR.

En fecha 6 de agosto de 2020, la sociedad Levante Nuevos Desarrollos suscribió un contrato de financiación con la entidad luxemburguesa Bridge Securitisation S.C.A. (en adelante, “**EDR**”), en virtud del cual se estableció un límite de crédito de hasta sesenta millones de euros (60.000.000 €).

La finalidad de la operación fue (i) financiar la remodelación integral del Estadio Ciutat de València; (ii) sufragar la construcción de la futura ciudad deportiva en concesión administrativa solicitada al Puerto de Valencia; (iii) cancelar íntegramente la financiación privilegiada existente con Caixabank y Cajas Rurales Unidas, derivada del concurso necesario declarado en 2008, y cancelar la hipoteca original sobre el Estadio; (iv) dotar la cuenta de reserva del servicio de deuda; y (v) cubrir gastos y comisiones de la operación.

En garantía de la operación se constituyó un conjunto de garantías reales y personales, formalizado mediante diversas escrituras públicas otorgadas en Valencia el 6 de agosto de 2020 ante el notario D. Juan Piquer Belloch, e inscrito en los correspondientes registros:

1. **Hipoteca inmobiliaria de primer rango:** mediante escritura otorgada en Valencia el 6 de agosto de 2020 ante el notario D. Juan Piquer Belloch, el Levante UD, en condición de hipotecante no deudor, constituyó hipoteca inmobiliaria de primer rango a favor de EDR sobre los principales activos inmobiliarios del Club. La garantía recayó, de una parte, sobre el **Estadio Ciutat de València**, finca registral nº 28.190 del Registro de la Propiedad de Valencia nº 9, y, de otra parte, sobre veintidós fincas rústicas sitas en el término municipal de Buñol (**Ciudad Deportiva de Buñol**), partidas de Baiba, Pedregales, Hondico y Maset, inscritas en el Registro de la Propiedad de Chiva nº 1. La responsabilidad hipotecaria máxima quedó fijada en 77.670.000 €, de los cuales 60.000.000 € corresponden a principal, 3.090.000 € a intereses ordinarios (equivalentes a un año al 5,15%), 8.580.000 € a intereses de demora (equivalentes a dos años al 7,15%) y 6.000.000 € a costas y gastos (10% del principal). La hipoteca se extendió expresamente a frutos, rentas, mejoras y edificaciones futuras, conforme a los arts. 109 a 112 de la Ley Hipotecaria
2. **Prenda sobre participaciones de Levante Nuevos Desarrollos:** mediante el *Obligors' Security Rights Agreement* (póliza nº 626/2020) y su subsanación posterior, el Levante Unión Deportiva, S.A.D. constituyó prenda sobre el 100% de las participaciones sociales de Levante Nuevos Desarrollos a favor de EDR.
3. **Prenda sobre derechos de crédito:** mediante escritura pública (póliza nº 627/2020, notario D. Juan Piquer Belloch), el Levante UD constituyó a favor de EDR una prenda sin desplazamiento sobre todos sus derechos de crédito de naturaleza comercial y de explotación, tanto presentes como futuros (excluyendo los derechos federativos y los derechos de crédito derivados de los traspasos de futbolistas). La prenda comprendía expresamente los créditos derivados de contratos de explotación del estadio, patrocinios, acuerdos de publicidad y demás contratos comerciales, incluyendo los derechos de ticketing y taquilla generados por la venta de entradas y abonos del Club. La prenda quedó inscrita en el Libro Registro de Cargas de la Liga Nacional de Fútbol Profesional, que expidió certificación de la pignoración en fecha 14 de febrero de 2022
4. **Prenda de derechos de crédito sobre contratos estratégicos (incluyendo derechos audiovisuales/televisivos):** en la misma póliza (póliza nº 627/2020) se constituyó, además, una prenda específica sobre los derechos de crédito derivados de determinados contratos relevantes para la actividad del Club y de Levante Nuevos

Desarrollos. Entre ellos se incluyeron, de forma destacada, los derechos de televisión (audiovisuales), junto con otros contratos esenciales del proyecto.

5. **Prenda sobre cuentas bancarias del proyecto:** se otorgó prenda en la póliza nº 627/2020, sobre las cuentas bancarias designadas como “cuentas del proyecto”, abiertas en la entidad de referencia (Account Bank). Dichas cuentas, afectas a la operativa de la financiación, quedaron pignoradas a favor de EDR para garantizar la aplicación controlada de los flujos de tesorería.
6. **Promesa de prenda sobre futuros contratos:** finalmente, en el marco del Obligors’ Security Rights Agreement (póliza nº 627/2020), los obligados asumieron la obligación de constituir prenda sobre los futuros contratos que fueran relevantes para la explotación del estadio y del proyecto, otorgando a EDR un derecho de afección anticipado sobre tales créditos.

Las garantías otorgadas en favor de EDR, por tanto, al margen de las hipotecas de primer rango sobre el Estadio Ciutat de Valencia y la Ciudad Deportiva de Buñol, son las siguientes:

- Participaciones en Levante Nuevos Desarrollos, S.L.
- Contratos comerciales, de patrocinio y explotación del estadio.
- Ticketing/taquillas.
- Derechos audiovisuales.
- Cuentas bancarias del proyecto.

En los siguientes apartados se identifican y detalla el método de valoración empleado para la estimación del valor a fecha de formulación del Plan de Reestructuración. En términos generales, salvo indicación en contrario, los contratos comerciales, de patrocinio, explotación, derechos audiovisuales y cualesquiera otras relaciones con vocación de duración indeterminada **se han valorado por medio de descuento de los flujos de caja** que se espera proporcionen al Club a una tasa adecuada. En ese sentido, se han revisado los valores históricos de cada uno de los conceptos analizados y los que se prevén conforme al Plan de Viabilidad formulado. En cuanto a la tasa de descuento, se ha aplicado tomando el valor estimado a perpetuidad de cada concepto de ingreso, a un **tipo del 25%**. Esta tasa, si bien se puede considerar elevada incluso para el entorno de las sociedades deportivas¹, se ha tomado para reflejar el contexto de reestructuración² en el que se encuentra el Levante UD.

La fórmula empleada para calcular el valor actual de cada concepto de ingreso es la que se muestra a continuación, y que es la relativa al valor actual de una renta perpetua³:

$$VA = \frac{I}{k}$$

donde

VA: tasa de crecimiento a perpetuidad

I: Ingreso relativo al contrato o derecho considerado representativo a futuro.

k: Tasa de descuento (25%)

¹ Barajas, Á. (2004) *Valuation model for football clubs base on the key factor of their business*. Tesis doctoral.

https://www.researchgate.net/publication/254443026_Valuation_model_for_football_clubs_based_on_the_key_factors_of_their_business

² Gilson, S. (2010) *Creating Value through Corporate Restructuring*. Ed. Wiley Finance.

³ Fernández, P. (2008). *Valoración de Empresas*. Ed. Gestión 2000.

Como se puede comprobar, se ha estimado el valor actual de cada concepto sin prever crecimiento, es decir, se ha estimado que los ingresos representativos de cada contrato o derecho se mantiene en el tiempo, lo cual es una hipótesis prudente de cálculo.

Respecto a las **participaciones de Levante Nuevos Desarrollos**, en tanto que se trata de una compañía meramente instrumental, tenedora de los activos que serían objeto de transformación para la construcción de la nueva Ciudad Deportiva del Club, se ha valorado por su **valor contable ajustado**, pues ningún flujo de caja se espera obtener de la misma.

Finalmente, respecto de las **cuentas bancarias del proyecto** se ha tomado su saldo a la fecha actual con el fin de determinar la garantía que constituyen sobre la deuda.

5.1. Contratos comerciales.

Los contratos comerciales, de patrocinio y explotación del estadio que se encuentran en vigor actualmente son los que se indican a continuación:

- **Balearia:** A fecha 15 de octubre de 2024, se firma un contrato de colaboración comercial y contraprestación publicitaria entre el Levante Unión Deportiva, S.A.D. y Baleària Eurolíneas Marítimas, S.A (en adelante, “**Balearia**”). El valor total de la prestación del Levante UD a favor de Balearia (el patrocinador) se valora en 60.000,00 euros más IVA. La duración del contrato es de un año, la temporada 2024-2025, comenzando el día de su firma y finalizando el 30 de junio de 2025.

Según hemos sido informados, el contrato se ha renovado por una temporada adicional (2025-2026) por importe de 120.000,00 euros más IVA.

- **Macron:** A fecha 2 de julio de 2021, se firma un acuerdo entre el Levante UD y Macron S.p.A. (en adelante, “**Macron**”) donde Macron se compromete a suministrar al Levante UD por cada temporada deportiva: como fijo en efectivo, 700.000 euros. Si se clasificara para los grupos de la Champions League, el efectivo sube a 900.000 euros. Y, si se clasificara para los grupos de la Europa League, el efectivo asciende a 750.000 euros. Además, Macron se compromete a pagarle al Levante UD un *signing fee* por valor de 325.000 euros al firmar el contrato. La duración es de siete temporadas, es decir, desde 2022-2023 hasta 2026-2027. En caso de que el Levante UD quisiera rescindir el contrato a tres temporadas, le deberá devolver el *signing fee* a Macron (325.000 euros).
- **Asisa:** A fecha 30 de julio de 2024, se firma un contrato de colaboración comercial y contraprestación publicitaria entre el Levante UD y Asisa, Asistencia Sanitaria Interprovincial de Seguros, S.A.U. (en adelante, “**Asisa**”). Asisa abonará al Levante UD la cantidad de 70.000 euros más IVA por la temporada 2024-2025, 75.000 euros más IVA en la temporada 2025-2026 y 78.000 euros más IVA por la temporada 2026-2027. En caso de subir a Primera división, se mantienen las condiciones. En caso de bajar a Segunda división, se renegociarían las condiciones a la baja. Y, en caso de no llegar a un acuerdo en este último caso, Asisa, unilateralmente puede rescindir dicho contrato.
- **Heineken:** Contrato de colaboración comercial y contraprestación publicitaria entre el Levante Unión Deportiva, S.A.D. y Heineken España, S.A. (en adelante, “**Heineken**”). El patrocinador Heineken se compromete a pagar 100.000 euros más IVA al LEVANTE. En caso de que el Club descienda a Segunda división, dicha cifra se reducirá a 75.000 euros más IVA el segundo año consecutivo en que se mantuviera en dicha categoría dentro de los tres de vigencia del contrato. La duración del contrato será desde el 15 de julio de 2025, durante tres temporadas y su fin, si no existiese ampliación de éste, hasta el 30 de junio de 2028.

- **Hertocar:** Contrato de colaboración comercial y contraprestación publicitaria entre el Levante UD y Hertocar, S.L. (en adelante, “**Hertocar**”) El contrato tendrá una duración de tres temporadas: 2024-2025, 2025-2026 y 2026-2027. El patrocinador Hertocar abonará al LEVANTE 6.000 euros más IVA si se encuentra en Segunda división y de 6.500 euros más IVA si se encuentra en Primera división.
- **Coca-Cola:** A fecha 25 de septiembre de 2023, se firma un contrato de colaboración comercial y contraprestación publicitaria entre el Levante UD y Coca-Cola Europacific Partners Iberia, S.L.U. (en adelante, “Coca-cola”). El patrocinador entrega un importe por valor de 30.000 euros más IVA. La duración del contrato es de una temporada (2023-2024), desde el 1 de julio de 2023 al 30 de junio de 2024.
- **Mediapro:** A fecha 25 de septiembre de 2023, se firma un contrato de cesión exclusiva de derechos de explotación e instalación publicitaria entre el Levante UD y MediaProducción, S.L.U. (en adelante “**Mediapro**”). Tanto para la temporada 2015-2016 como para la 2026-2017 y siguientes, el mínimo garantizado es de 467.610,38 euros, mientras que, para la temporada 2015-2016 el variable se conforma por el 70% de los ingresos netos que obtuviese como consecuencia de la explotación comercial de los tiempos y/o espacios publicitarios, y, en la temporada 2016-2017 y siguientes el variable asciende al 80%.

En las temporadas más recientes, los ingresos por estos conceptos se han ubicado en 8,0 m€ en la temporada 21/22 (Primera División) y entre 3,0 y 4,0 m€ (Segunda División). El Plan de viabilidad prevé ingresos de 10,0 m€ en Primera y 5,0 m€ en Segunda, de modo que se ha tomado un **valor promedio entre ambos ingresos (7,5 m€) como ingreso representativo** a futuro por este concepto, dado que el propio Plan prevé temporadas alternativas entre Primera y Segunda División.

Ingresos por publicidad y explotación del estadio (temp. 21/22 a 26/27)

	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	1 ^a	2 ^a	2 ^a	2 ^a	1 ^a	2 ^a
Publicidad	4,0	1,0	1,0	2,0	5,0	2,0
Merchandising & explotación	4,0	3,0	2,0	2,0	5,0	3,0
Total	8,0	4,0	3,0	4,0	10,0	5,0

Con ello, el valor estimado de la renta perpetua por contratos, patrocinios y explotación del estadio (7,5 m€) a una tasa del 25,0% toma un valor de **30.000.000 euros**.

5.2. Ticketing/taquillas.

En las temporadas más recientes, los ingresos por ticketing y taquillas se han ubicado en 3,0 m€ en la temporada 21/22 (Primera División) y entre 2,4 y 3,0 m€ (Segunda División). El Plan de viabilidad prevé ingresos de 5,0 m€ en Primera y 3,0 m€ en Segunda, de modo que se ha tomado un **valor promedio entre ambos ingresos (4,0 m€) como ingreso representativo** a futuro por este concepto, dado que el propio Plan prevé temporadas alternativas entre Primera y Segunda División.

Ingresos por abonados y socios (temp. 21/22 a 26/27)

	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	1ª	2ª	2ª	2ª	1ª	2ª
Abonados y socios	3,0	2,4	2,5	3,0	5,0	3,0
Total	3,0	2,4	2,5	3,0	5,0	3,0

Con ello, el valor estimado de la renta perpetua por ticketing y taquillas (4,0 m€) a una tasa del 25,0% toma un valor de **16.000.000 euros**.

5.3. Participaciones de Levante Nuevos Desarrollos, S.L.

Con el fin de valorar las participaciones de Levante Nuevos Desarrollos se ha recurrido a los métodos de valoración de empresas más habituales. Los tres métodos de valoración de uso más extendido entre los profesionales de la disciplina son (i) el método de DFC, (ii) el método de valoración por múltiplos y (iii) el método del VCA. En atención de las circunstancias de Levante Nuevos Desarrollos se considera que **el método más adecuado en este contexto es el del VCA**, en tanto que dicha sociedad carece de actividad y, por tanto, no se espera que genere flujos de caja en el futuro, lo cual lleva a descartar el método de DFC y el comparativo.

Así pues, para compañías **que se encuentran inactivas, o para las que se estima que su principal valor derivará de la realización de su activo**, el método que mejor refleja el valor de las acciones es el del valor contable ajustado. Este método consiste en partir de los valores contables de los activos y los pasivos y ajustarlos al valor de mercado actual, con el fin de que el valor de sus fondos propios refleje el valor más próximo a la realidad.

Para ello, lo habitual es contar con valoraciones de los activos singulares que constituyen el patrimonio de estas sociedades, habitualmente activos inmobiliarios. Al valor de mercado obtenido se debe restar el valor de la deuda exigible en el momento de la valoración para obtener el valor patrimonial de las acciones.

De forma resumida, el valor contable ajustado se obtiene conforme se muestra a continuación:

Método de valoración por el valor contable ajustado.

Concepto
+ Valor contable del activo
- Valor contable del pasivo
+/- Ajustes a valor de mercado de los activos y pasivos
Valor contable ajustado

Fuente: Elaboración propia

Como se ha señalado, si bien los métodos patrimoniales son empleados rara vez en valoración de compañías, sí resultan adecuados cuando se tiene la expectativa de que el valor de la empresa esté reflejado en su valor patrimonial, o bien se encuentran inactivas, como es el caso presente.

En este sentido, de la revisión de las cuentas anuales de 23/24 de Levante Nuevos Desarrollos resulta lo expuesto en la Nota 11.2 de la memoria, en la que se indica que según la tasación efectuada a fecha 4 de octubre de 2024, el inmueble titularidad de la compañía tiene un valor de 12.474 miles de euros, de modo que se ha actualizado este valor a fin de reflejar el valor de las participaciones titularidad del Levante UD.

Como se puede comprobar en el balance ajustado que se muestra a continuación, al ajustar el valor del inmovilizado a 12.474,29 miles de euros e impactar la diferencia en el patrimonio neto de la compañía, el valor del patrimonio neto ascendería a 7.781,50 miles de euros.

Por ello, conforme al método de valoración del valor contable ajustado, el valor de las participaciones de Levante Nuevos Desarrollos ascendería a **7.781.500** euros.

Balance de situación de Levante Nuevos Desarrollos de 2023-2024.

	22/23	23/24	Ajustes	23/24 ajustado
Activo no corriente	31.053,40	33.257,56		43.610,45
Inmovilizado material	1.803,85	2.121,40	10.352,89	12.474,29
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	29.249,55	31.136,16		31.136,16
Activo corriente	721,61	663,19		663,19
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	69,84	108,48		108,48
Peridificaciones a c/p	621,30	552,29		552,29
Tesorería	30,47	2,42		2,42
Total activo	31.775,01	33.920,75		44.273,64
Patrimonio neto	(860,23)	(2.571,39)		7.781,50
Capital	5,50	5,50		5,50
Reservas	1.752,57	512,32	10.352,89	10.865,21
Resultados ejercicios anteriores	(3.225,58)	(3.455,09)		(3.455,09)
Otras aportaciones de socios	836,79	836,79		836,79
Resultado del ejercicio	(229,51)	(470,91)	0,00	(470,91)
Pasivo no corriente	29.384,36	36.492,14	0,00	36.492,14
Deudas a l/p	27.239,30	31.136,16		31.136,16
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p	2.145,06	5.355,98		5.355,98
Pasivo corriente	3.250,88	0,00	0,00	0,00
Deudas a corto plazo	3.250,69	0,00		0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,19	0,00		0,00
Total patrimonio neto y pasivo	31.775,01	33.920,75		44.273,64

Fuente: Elaboración propia a partir de Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 23/24 (balance abreviado al 30 de junio de 2024).

5.4. Derechos audiovisuales.

El reparto de los derechos audiovisuales se efectúa conforme a lo establecido en el Real Decreto-ley 5/2015, de 30 de abril. Esta es la partida de mayor valor en los ingresos de los clubes, que aumenta especialmente cuando ascienden a Primera División.

En las últimas temporadas, el Club ha percibido ingresos de retransmisión por 49,9 millones de euros en la temporada 2021-2022 (Primera División), 9,8 millones en la temporada 2022-2023 (Segunda División) y 8,3 millones en la 2023-2024 (Segunda División).

Dado que no se dispone de datos actualizados del reparto de los derechos televisivos correspondientes a las temporadas 2024-2025 y 2025-2026, por encontrarse todavía en fase de negociación, se ha tomado como referencia el reparto de los ingresos audiovisuales de la temporada 2023/2024 en cumplimiento de las obligaciones de información previstas en dicho Real Decreto-ley.

En este contexto, el importe recibido por el Club con menor asignación en Primera División, una vez aplicados los ajustes derivados del acuerdo asambleario del Plan Impulso (CVC), ascendió a 42,60 millones de euros. Esta cifra resulta coherente con las previsiones recogidas en el Plan de Viabilidad, que contempla unos ingresos estimados de 44,0 millones de euros para el Levante UD en caso de participación en Primera División.

Lo mismo ocurre en Segunda División, donde en esta misma temporada (2023-2024), el importe resultante del reparto tras los ajustes por el acuerdo asambleario del plan Impulso “CVC” del Levante UD en Segunda asciende a 7,82 millones de euros.

Por tal razón, también es congruente con el Plan de Viabilidad, en el que se prevé un importe que asciende a 6 millones de euros para la próxima temporada que se encontrase en Segunda. En consecuencia, en ambas divisiones, se observan razonables asunciones con respecto al Plan de Viabilidad.

Reparto de los derechos de TV en Primera División de la Temporada 2023-2024 de LaLiga.

LALIGA			TEMPORADA 2023-24		
IMPORTES RESULTANTES DEL REPARTO SIN AJUSTES POR ACUERDO ASAMBLEARIO PLAN IMPULSO -CVC*			IMPORTES RESULTANTES DEL REPARTO TRAS AJUSTES POR ACUERDO ASAMBLEARIO PLAN IMPULSO -CVC**		
	Ingresos	Obligaciones		Ingresos	Obligaciones
ATHLETIC CLUB	63,90	-5,43	ATHLETIC CLUB	67,60	-5,74
FUTBOL CLUB BARCELONA	153,82	-13,07	FUTBOL CLUB BARCELONA	162,49	-13,81
REAL MADRID CLUB DE FUTBOL	151,04	-12,84	REAL MADRID CLUB DE FUTBOL	158,65	-13,66
CLUB ATLETICO DE MADRID, S.A.D.	120,10	-10,21	CLUB ATLETICO DE MADRID, S.A.D.	117,89	-10,47
SEVILLA FUTBOL CLUB, S.A.D.	73,85	-6,26	SEVILLA FUTBOL CLUB, S.A.D.	72,49	-6,44
REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.	68,23	-5,80	REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.	66,98	-5,96
REAL SOCIEDAD DE FUTBOL, S.A.D.	72,04	-6,12	REAL SOCIEDAD DE FUTBOL, S.A.D.	70,71	-6,28
CADIZ CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	48,01	-3,91	CADIZ CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	45,16	-4,01
REAL CLUB DEPORTIVO MALLORCA, S.A.D.	43,98	-4,02	REAL CLUB DEPORTIVO MALLORCA, S.A.D.	46,39	-4,12
VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	80,34	-5,13	VALENCIA CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	59,23	-5,26
CLUB ATLETICO OSASUNA	51,93	-4,41	CLUB ATLETICO OSASUNA	50,98	-4,53
DEPORTIVO ALAVES, S.A.D.	44,61	-3,76	DEPORTIVO ALAVES, S.A.D.	43,69	-3,88
VILLAREAL CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	84,47	-5,48	VILLAREAL CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	83,29	-5,62
REAL CLUB CELTA DE VIGO, S.A.D.	43,17	-4,18	REAL CLUB CELTA DE VIGO, S.A.D.	48,26	-4,29
RAYO VALLECANO DE MADRID, S.A.D.	46,24	-3,93	RAYO VALLECANO DE MADRID, S.A.D.	45,39	-4,03
GIRONA FUTBOL CLUB, S.A.D.	50,74	-4,31	GIRONA FUTBOL CLUB, S.A.D.	49,80	-4,42
GRANADA CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	46,78	-3,98	GRANADA CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	45,92	-4,06
UNION DEPORTIVA LAS PALMAS, S.A.D.	43,90	-3,75	UNION DEPORTIVA LAS PALMAS, S.A.D.	43,10	-3,83
GETAFE CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	50,70	-4,31	GETAFE CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	49,76	-4,42
UNION DEPORTIVA ALMERIA, S.A.D.	43,40	-3,69	UNION DEPORTIVA ALMERIA, S.A.D.	42,60	-3,78
TOTAL:	1.348,43	-114,62	TOTAL:	1.351,19	-118,52
TOTAL LALIGA EA SPORTS + LALIGA HYPERMOTION:	1.498,26	-127,35	TOTAL LALIGA EA SPORTS + LALIGA HYPERMOTION:	1.498,26	-131,58*

Datos en millones de euros

*Resultado de liquidar los derechos audiovisuales conforme a los criterios del RD.

**Resultado de aplicar sobre la columna precedente los pagos y deducciones previstos en el acuerdo de la asamblea general de LaLiga de 10 de diciembre de 2021, Plan Impulso.

Fuente: Página web oficial de la LaLiga de la Temporada 2023-2024.

Reparto de los derechos de TV en Segunda División de la Temporada 2023-2024 de LaLiga.

LALIGA HYPERMOTION			TEMPORADA 2023-24			
IMPORTES RESULTANTES DEL REPARTO SIN AJUSTES POR ACUERDO ASAMBLEARIO PLAN IMPULSO -CVC*			IMPORTES RESULTANTES DEL REPARTO TRAS AJUSTES POR ACUERDO ASAMBLEARIO PLAN IMPULSO -CVC*			
	Ingresos	Obligaciones	Ingresos	Compensación por Desempeño	Ingresos más compensación	Obligaciones
R.C.D. ESPANYOL DE BARCELONA, S.A.D.	10,44	-0,89	10,24	18,07*	28,31	-0,91
REAL SPORTING DE GILÓN, S.A.D.	6,92	-0,59	6,79		6,79	-0,60
LEVANTE UNION DEPORTIVA, S.A.D.	7,96	-0,68	7,82		7,82	-0,69
REAL RACING CLUB DE SANTANDER, S.A.D.	6,41	-0,54	6,29		6,29	-0,59
RACING CLUB DE FERROL, S.A.D.	5,57	-0,47	5,47		5,47	-0,49
CLUB DEPORTIVO ELDENSE, S.A.D.	5,27	-0,46	5,17		5,17	-0,46
CLUB DEPORTIVO TENERIFE, S.A.D.	6,72	-0,57	6,60		6,60	-0,59
ELCHE CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	5,75	-0,74	5,59	11,85*	20,44	-0,76
VILLAREAL CLUB DE FUTBOL B, S.A.D.	5,47	-0,47	5,37		5,37	-0,48
SOCIEDAD DEPORTIVA AMOREBIETA	5,37	-0,46	5,27		5,27	-0,47
REAL OVIEDO, S.A.D.	7,33	-0,62	7,19		7,19	-0,64
CLUB DEPORTIVO MIRANDES, S.A.D.	5,89	-0,48	5,58		5,58	-0,50
REAL VALLADOLID CLUB DE FUTBOL, S.A.D.	9,80	-0,83	9,62	8,79*	18,41	-0,85
CLUB DEPORTIVO LEGANES, S.A.D.	6,09	-0,52	5,98		5,98	-0,53
REAL ZARAGOZA, S.A.D.	7,47	-0,63	7,33		7,33	-0,65
ALBACETE BALOMPIE, S.A.D.	7,05	-0,60	6,92		6,92	-0,61
SOCIEDAD DEPORTIVA EIBAR, S.A.D.	7,33	-0,62	7,20		7,20	-0,64
FUTBOL CLUB ANDORRA, S.A.D.	6,39	-0,54	6,27		6,27	-0,56
SOCIEDAD DEPORTIVA HUESCA, S.A.D.	5,87	-0,51	5,86		5,86	-0,52
AGRUPACION DEPORTIVA ALCORCON, S.A.D.	5,36	-0,46	5,26		5,26	-0,47
BURGOS CLUB DE FUTBOL	6,11	-0,52	6,00		6,00	-0,53
FUTBOL CLUB CARTAGENA, S.A.D.	6,35	-0,54	6,23		6,23	-0,55
TOTAL:	149,83	-12,74	147,07	36,70	183,77	-13,06
TOTAL LALIGA EA SPORTS + LALIGA HYPERMOTION:	1.498,26	-127,35	1.498,26	36,70	1.534,96	-131,58*

Datos en millones de euros

*Resultado de liquidar los derechos audiovisuales conforme a los criterios del RD.

**Resultado de aplicar sobre la columna precedente los pagos y deducciones previstos en el acuerdo de la asamblea general de LALIGA de 10 de diciembre de 2021. Plan Impulso.

Fuente: Página web oficial de la LaLiga de la Temporada 2023-2024.

Así pues, en las temporadas más recientes, los ingresos por retransmisión se han ubicado en 50,0 m€ en la temporada 21/22 (Primera División) y entre 6,0 y 10,0 m€ (Segunda División). El Plan de viabilidad prevé ingresos de 44,0 m€ en Primera y 6,0 m€ en Segunda, de modo que se ha tomado un **valor promedio entre ambos ingresos (25,0 m€) como ingreso representativo** a futuro por este concepto, dado que el propio Plan prevé temporadas alternativas entre Primera y Segunda División.

Ingresos por retransmisión (temp. 21/22 a 26/27)

	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27
	1 ^a	2 ^a	2 ^a	2 ^a	1 ^a	2 ^a
Retransmisión	50,0	10,0	8,0	6,0	44,0	6,0
Total	50,0	10,0	8,0	6,0	44,0	6,0

Con ello, el valor estimado de la renta perpetua por retransmisión (25,0 m€) a una tasa del 25,0% toma un valor de **100.000.000 euros**.

5.5. Cuentas bancarias del proyecto.

Por lo que respecta a las cuentas bancarias del proyecto, las únicas que tienen saldo positivo son las siguientes:

Cuentas de Levante Nuevos Desarrollos: 1.272,44 euros.

Cuentas titularidad del Levante Unión Deportiva: 408.488,60 euros.

Por tanto, el valor de la garantía relativo a las cuentas bancarias del proyecto asciende a **409.761,04 euros**.

6. Valoración de las garantías otorgadas a favor de Tifosy.

Por otro lado, el 19 de diciembre de 2024 el Levante UD suscribió con Fasanara Securitisation S.A., actuando como prestamista, y con Fasanara Capital Ltd, en calidad de agente y agente de garantías, un contrato de financiación por importe total de 5.500.000 euros, en el que intervino asimismo Tifosy Limited como co-estructurador de la operación (en adelante, todos ellos como “**Tifosy**”). Este contrato, concebido para dotar de liquidez inmediata al club y servir de apoyo financiero a las inversiones previstas en materia deportiva y estructural, quedó asegurado mediante la constitución de un conjunto de garantías, que incluía una **prenda con desplazamiento sobre los derechos federativos de los jugadores del primer equipo y los créditos derivados de traspasos, así como una prenda sobre una cuenta bancaria abierta en Caixa Rural** titularidad del Club. Las garantías se encuentran debidamente registradas en La Liga, según certificación emitida el 21 de julio de 2025.

Las garantías otorgadas en favor de Tifosy, por tanto, son las siguientes:

- Derechos federativos y derechos de crédito por traspaso de futbolistas.
- Saldo de la cuenta de Caixa Rural.

Para la valoración de los derechos federativos de los futbolistas de la Primera Plantilla se ha recurrido al principal portal de valoración a nivel mundial (Transfermarkt), que proporciona valores de mercado actualizados periódicamente. Para el saldo de la cuenta se ha tomado el valor a la fecha actual.

6.1. Derechos federativos y derechos de crédito por traspaso de futbolistas.

Respecto de los derechos federativos y los derechos de crédito por traspaso de futbolistas, se ha recurrido a la valoración de mercado de los integrantes de la Primera Plantilla del Levante UD a fecha actual. A tal fin, se ha consultado la web Transfermarkt⁴, que es una referencia en la valoración de futbolistas a nivel mundial.

Cabe señalar que en fecha 2 de octubre de 2025 se ha actualizado el valor de mercado de todos los jugadores incluidos en Transfermarkt, entre los que se encuentran los integrantes de la Primera Plantilla del Levante UD, y a este respecto se ha producido un incremento sustancial desde los valores anteriores (junio de 2025) a los actuales, en particular relativos a tres de los jugadores (Etta Eyong, Carlos Álvarez e Iván Romero), por lo que el valor total de la garantía habría pasado de 37,1 m€ a 65,8 m€ como se observa en la siguiente tabla.

⁴ <https://www.transfermarkt.es/>

Valor de mercado de los jugadores de la Primera Plantilla (junio y octubre 2025)

Nombre	Estado	Valor de mercado (jun-25)	Valor de mercado (oct-25)
Etta Eyong ↑	Propiedad	5,0	20,0
Carlos Álvarez ↑	Propiedad	6,0	15,0
Iván Romero ↑	Propiedad	1,5	7,5
Matt Ryan =	Propiedad	2,5	2,5
Jeremy Toljan =	Propiedad	2,4	2,4
Jon Ander Olasagasti ↓	Propiedad	4,0	2,0
Carlos Espí =	Propiedad	2,0	2,0
Pablo Martínez =	Propiedad	2,0	2,0
Roger Brugué =	Propiedad	2,0	2,0
Oriol Rey ↑	Propiedad	1,6	2,0
Kervin Arriaga =	Propiedad	1,5	1,5
Pablo Campos =	Propiedad	1,5	1,5
Adrián de la Fuente =	Propiedad	1,2	1,5
Diego Pampín =	Propiedad	1,2	1,2
Víctor García =	Propiedad	0,8	0,8
Jorge Cabello =	Propiedad	0,7	0,7
Unai Elgezabal =	Propiedad	0,7	0,7
José Luis Morales =	Propiedad	0,5	0,5
Total		37,1	65,8

Fuente: Transfermarkt (actualizado a 2 de octubre de 2025).

Así pues, el valor de mercado de los derechos federativos de los jugadores de la primera plantilla, y el potencial valor de los derechos de crédito derivado de su traspaso, asciende a **65.800.000 euros** a fecha actual.

6.2. Cuenta bancaria de Caixa Rural.

El saldo de la cuenta es 0,00 euros, de modo que el valor de la garantía por concepto de la cuenta corriente de Caixa Rural es de **0,00 euros**.

7. Sumario y conclusiones.

Hemos recibido el encargo de otorgar un valor a los bienes y derechos otorgados por el Levante UD a favor de los acreedores EDR y Tifosy, a efectos de lo previsto en el Plan de Reestructuración que el Levante UD está planteando a sus acreedores, a excepción de los inmuebles (Estadio Ciutat de València y Ciudad Deportiva de Buñol), que han sido objeto de tasación por Eurovaloraciones, S.A.

Como resultado de los análisis expuestos en los apartados precedentes, podemos concluir que el valor de las garantías otorgadas a favor de los acreedores EDR y Tifosy por parte del Levante UD asciende a los valores que se indican a continuación. Se muestra igualmente el ajuste del 10% relativo al límite del privilegio especial definido en el art. 275 del TRLC:

Valor de los bienes y derechos otorgados en garantía a EDR y Tifosy

Identificación	Valoración	90%
Estadio Ciutat de València	50.627.653	45.564.888
Ciudad Deportiva Buñol	13.056.658	11.750.992
Contratos comerciales	30.000.000	27.000.000
Ticketing y taquilla	16.000.000	14.400.000
100% participaciones LND	7.781.500	7.003.350
Derechos de televisión	100.000.000	90.000.000
Cuentas bancarias proyecto	409.761	368.785
Total garantías EDR	201.875.572	181.688.014
Derechos federativos	65.800.000	59.220.000
Cuenta Caixa Rural	0	0
Total garantías Tifosy	65.800.000	59.220.000

Cabe señalar que una parte relevante de las garantías, en particular los contratos comerciales, ticketing y taquilla y derechos de televisión, se trata de **conceptos de ingreso, no de flujo neto de caja**, dado que el Club emplea esos ingresos en la cobertura de sus gastos operativos (el principal de los cuales es el salario de los futbolistas) y otros consumos de tesorería (capex y working capital esencialmente).

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente informe, salvo mejor opinión, en Valencia, a 8 de octubre de 2025.

Firmado:

Leopoldo Pons Concursal, S.L.P.

Firmado:



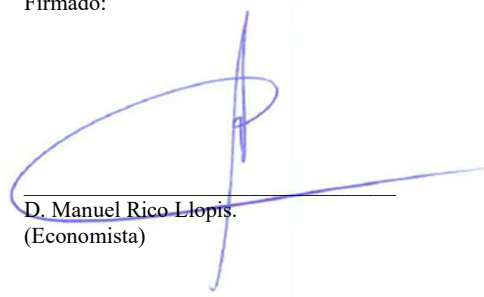
Dña. Bárbara Pitarque Villaescusa.
(Economista)

Firmado:



D. David Pastor García.
(Economista)

Firmado:



D. Manuel Rico Llopis.
(Economista)