

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY



CLUB DE FÚTBOL INTERCITY, S.A.D.

Enero 2026

El presente Documento de Ampliación ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 4/2025, de 12 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante el “**Mercado**” o “**BME Growth**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el Mercado de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el segmento BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación (el “**Documento de Ampliación**”). La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Deloitte Auditores, S.L., con domicilio a estos efectos en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020, Madrid y provista del N.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el segmento BME Growth del mercado BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto de Club de Fútbol Intercity, S.A.D., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital en el segmento BME Growth, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**Circular de BME Growth 4/2020**"),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Club de Fútbol Intercity, S.A.D. ("**C.F. Intercity**", la "**Sociedad**", el "**Club**", el "**Emisor**") en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 4/2025, de 12 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**Circular de BME Growth 4/2025**").

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	6
1.1	Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación al Mercado y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado	6
1.2	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	6
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	6
2.1	Finalidad de las ampliaciones de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.....	6
2.2	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado	10
2.3	Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación.	10
2.4	Información financiera.	11
2.4.1	<i>Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.</i>	11
2.4.2	<i>Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.</i>	12
2.4.3	<i>En caso de que el informe del auditor contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.</i>	12
2.4.4	<i>Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.</i>	12
2.5	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	12

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor. 12

2.6 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento Informativo de Incorporación o con posterioridad al mismo, información respecto del grado de cumplimiento de las mismas. 18

2.7 Declaración sobre el capital circulante..... 18

2.8 Factores de riesgo. 18

Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación 18

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL 24

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos. 24

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital 25

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración 26

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación. 26

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth..... 26

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS 27

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 28

5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor 28

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora..... 28

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado 29

ANEXO I: CUENTAS ANUALES AL 30 DE JUNIO DE 2025 JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR EL AUDITOR..... 30

ANEXO II: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LAS AMPLIACIONES DE CAPITAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2025 31

ANEXO III: INFORME DEL EXPERTO INDEPENDIENTE PREVISTO EN EL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 414 Y EN LA LETRA B) DEL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 417 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2025

32

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación al Mercado y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

Club de Fútbol Intercity, S.A.D. preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones a negociación en BME Growth, que tuvo lugar el 29 de octubre de 2021, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “**DIIM**” o “**Documento Informativo**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity. La Circular 1/2020 fue sustituida por la Circular 1/2025, de 10 de abril (en adelante, la “**Circular de BME Growth 1/2025**”).

Con ocasión de las ampliaciones de capital por compensación de créditos llevadas a cabo por la Sociedad en los meses de agosto de 2022, febrero y diciembre de 2023 y marzo y diciembre de 2024, y de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, se publicaron, en las páginas web de BME Growth y de la Sociedad, los correspondientes Documentos de Ampliación Reducidos (conjuntamente, los “**DAR**”).

Los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad <https://cfintercity.com>, así como en la página web de BME Growth [BME Growth | Ficha de INTERCITY C.F.](#), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Salvador Martí Varó, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración de fecha 12 de enero de 2026, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Growth 4/2025.

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Salvador Martí Varó, como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de las ampliaciones de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene

conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

La presente descripción podrá servir como base a las sucesivas conversiones que se realicen al amparo del acuerdo de emisión, sin perjuicio de que cualquier modificación relevante sea debidamente comunicada al mercado conforme a la normativa vigente. Las ampliaciones de capital objeto de este Documento de Ampliación tienen como finalidad ejecutar los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 16 de septiembre de 2025, donde se aprobó, entre otros puntos del orden del día:

- a) emitir 12.000 obligaciones convertibles en acciones de CLUB DE FÚTBOL INTERCITY, S.A.D. (la "Sociedad") por un importe nominal conjunto de 60.000.000 euros (las "Obligaciones Convertibles") y 240.000 warrants convertibles (los "Equity Warrants") por un importe nominal máximo de 12.000.000 euros, ambos con exclusión del derecho de suscripción preferente, siendo GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10, en base al contrato de financiación formalizado con fecha 13 de abril de 2023 y novado con fecha 18 de junio de 2025, la única destinataria de la emisión de las Obligaciones Convertibles y Equity Warrants.
- b) facultar al Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, para que pueda ejecutar, todo lo necesario, en cada ocasión, el aumento de capital que sea necesario para atender las solicitudes de conversión de las Obligaciones Convertibles y de ejercicio de los Equity Warrants de GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10, mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad.
- c) para la totalidad de las obligaciones anteriormente descritas se aprueba y acuerda, de conformidad con lo previsto en el artículo 414.1 de la Ley de Sociedades de Capital, aumentar el capital social, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de las Obligaciones Convertibles y de ejercicio de los Equity Warrants emitidos al amparo de este acuerdo, todo ello de conformidad con lo dispuesto a continuación, así como solicitar la inscripción separada de los aumentos de capital en el Registro Mercantil antes de su ejecución, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital y a los efectos de que, una vez inscrito el acuerdo de aumento de capital y otorgadas sus correspondientes escrituras de ejecución del aumento de capital por conversión de las Obligaciones Convertibles y/o de los Equity Warrants, las acciones nuevas puedan ser entregadas y transmitidas

Los acuerdos alcanzados en la mencionada Junta General Extraordinaria fueron publicados como Otra Información Relevante (en adelante "OIR") el 16 de septiembre de 2025 (posteriormente modificados mediante OIR el 2 de octubre de 2025).

De conformidad con los artículos 286, 297.1.a), 414.2 y 417 y 510 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, con carácter previo a la celebración de la mencionada Junta General Extraordinaria de Accionistas, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de las

ampliaciones de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente con fecha 15 de agosto de 2025, publicado en la OIR de 27 de agosto de 2025. El mencionado informe del Consejo de Administración está adjunto como Anexo II al presente Documento de Ampliación.

La Ley de Sociedades de Capital requiere, a su vez, para la exclusión del derecho de suscripción preferente en este caso, que un experto independiente, distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, nombrado a los efectos de la emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants por el Registro Mercantil, elabore un informe en el que se contenga un juicio técnico sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores y sobre la identidad de la relación de conversión, y, en su caso, de sus fórmulas de ajuste, para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas. En este sentido, el Registro Mercantil designó a Gesem Auditores y Expertos Contables, S.L.P. como experto independiente. Gesem Auditores y Expertos Contables, S.L.P. emitió el 15 de agosto de 2025 el correspondiente informe de experto independiente previsto en el apartado 2 del artículo 414 y en la letra b) del apartado 2 del artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital, el cual está adjunto como Anexo III al presente Documento de Ampliación.

En relación con el mencionado acuerdo firmado por la Sociedad con Global Tech Opportunities 10, con fecha 13 de abril de 2023 y novado con fecha 18 de junio de 2025, las Obligaciones Convertibles se estructuran en un total de 240 tramos (los “Tramos”), de 250.000 euros cada uno de ellos. Adicionalmente, junto con cada uno de los Tramos la Sociedad emitirá Equity Warrants por un importe equivalente al 20% del valor nominal de cada uno de los Tramos. La Sociedad pagará una Comisión del 5% del importe total financiado, que será abonado de forma paulatina y proporcional al desembolso de los tramos.

Tal y como se recoge en la OIR publicada el 17 de octubre de 2025, y en relación con el acuerdo mencionado en el párrafo anterior, con fecha 18 de septiembre de 2025 la Sociedad procedió al otorgamiento de la escritura de emisión de Obligaciones Convertibles en acciones de la Sociedad por importe de SESENTA MILLONES DE EUROS (60.000.000€) y Equity Warrants por importe de DOCE MILLONES DE EUROS (12.000.000€), siendo la sociedad GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10 la única destinataria de dicha emisión.

La mencionada escritura recogía, además, los acuerdos de:

- i) aumento del capital social de la Sociedad para atender la conversión de Obligaciones Convertibles en un importe nominal máximo de 60.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 1.200.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 € de valor nominal cada una; y
- ii) aumento del capital social de la Sociedad para atender la conversión de los Equity Warrants en un importe nominal máximo de 12.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 240.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 € de valor nominal cada una.

Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura de fecha 18 de septiembre de 2025, otorgada ante el Notario de Castilla-La Mancha, D. Ivan Castejón Fernández-Trujillo, número 1.124 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante con fecha 16 de octubre de 2025, en el Folio Electrónico, IRUS: 1000174437251, Hoja A-173821, Inscripción 60ª.

En relación con lo anterior, han sido convertidas en acciones obligaciones de la siguiente forma:

- El 20 de octubre de 2025 se publicó un OIR donde se informa de la conversión por parte de Global Tech Opportunities 10 de 100 obligaciones por un importe nominal conjunto de 500.000 euros, escriturándose como consecuencia un aumento de capital de un importe nominal de 208.333 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.166.666 nuevas acciones, de 0,05 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 291.667 euros (0,07 euros por acción). Las mencionadas acciones fueron incorporadas a negociación en BME Growth el 6 de noviembre de 2025.
- El 27 de octubre de 2025 se publicó un OIR donde se informa de la conversión por parte de Global Tech Opportunities 10 de 100 obligaciones por un importe nominal conjunto de 500.000 euros, escriturándose como consecuencia un aumento de capital de un importe nominal de 250.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 5.000.000 nuevas acciones, de 0,05 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 250.000 euros (0,05 euros por acción). Las mencionadas acciones fueron incorporadas a negociación en BME Growth el 27 de noviembre de 2025.
- El 2 de diciembre de 2025 se publicó un OIR donde se informa de la conversión por parte de Global Tech Opportunities 10 de 100 obligaciones por un importe nominal conjunto de 500.000 euros, escriturándose como consecuencia un aumento de capital de un importe nominal de 500.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.000.000 nuevas acciones, de 0,05 euros de valor nominal cada una de ellas, y que se emiten sin prima de emisión. Las mencionadas acciones son objeto de incorporación en el presente Documento de Ampliación.
- El 5 de diciembre de 2025 se publicó un OIR donde se informa de la conversión por parte de Global Tech Opportunities 10 de 80 obligaciones por un importe nominal conjunto de 400.000 euros, escriturándose como consecuencia un aumento de capital de un importe nominal de 400.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 8.000.000 nuevas acciones, de 0,05 euros de valor nominal cada una de ellas, y que se emiten sin prima de emisión. Las mencionadas acciones son objeto de incorporación en el presente Documento de Ampliación.

En resumen, los aumentos de capital mediante conversión de obligaciones, con exclusión del derecho preferente de suscripción, objeto de este Documento de Ampliación ascienden a un importe efectivo total de NOVECIENTOS MIL EUROS (900.000€), para lo que se emiten DIECIOCHO MILLONES (18.000.000) de nuevas acciones de CINCO CÉNTIMOS DE EURO (0,05€) de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión.

Los fondos obtenidos como consecuencia de las ampliaciones de capital se destinarán, por orden de prioridad, a financiar la actividad ordinaria de la Sociedad, reforzar su estructura financiera, atender las necesidades de circulante derivadas de la actividad deportiva y apoyar el desarrollo de los proyectos estratégicos en curso, incluyendo el proyecto Alicante Park.

Asimismo, parte de los fondos se destinarán a cubrir las necesidades de inversión asociadas al crecimiento del Club, la mejora de sus infraestructuras deportivas y la ejecución de los planes de desarrollo aprobados por los órganos de gobierno de la Sociedad.

En el caso de que los fondos obtenidos no resultasen suficientes para atender la totalidad de los usos previstos, la Sociedad podría recurrir a fuentes adicionales de financiación, incluyendo nuevas ampliaciones de capital u otras fórmulas de financiación, en función de las circunstancias del mercado y de la evolución de su actividad.

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Menció a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio (en adelante, la “**Circular de BME Growth 3/2020**”), toda la información privilegiada y otra información relevante, desde su incorporación al Mercado, está disponible en la página web de la Sociedad <https://cfintercity.com>, así como en la página web de BME Growth [BME Growth | Ficha de INTERCITY C.F.](#)

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular BME Growth 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación a negociación de las acciones de C.F. Intercity.

2.3 Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación.

Con fecha 5 de diciembre de 2024 la Sociedad publicó OIR en la que comunicó la firma de un acuerdo con Legends, empresa especializada en eventos premium, para la investigación y elaboración de un plan de negocio para la construcción de un recinto deportivo multifuncional en Alicante (proyecto Alicante Park). Dicho recinto contará con un espacio multifuncional para conciertos con una capacidad para más de 20.000 personas, escenario permanente y 5.000 asientos fijos, así como con un estadio de fútbol, con capacidad inicial para 5.000 personas, donde el C.F. Intercity jugará sus partidos oficiales. Actualmente, C.F. Intercity milita en el Grupo 5 de Segunda RFEF.

Con fecha 30 de enero de 2025 la Sociedad publicó OIR informando de la adquisición, a través de su filial Intercity Park, de una opción de compra unilateral e irrevocable sobre los terrenos en los que se construirá Alicante Park.

En relación con este proyecto, la Sociedad ha continuado avanzando en su desarrollo durante el ejercicio 2025, habiéndose alcanzado acuerdos relevantes en distintas áreas clave del mismo.

En este sentido, la Sociedad acordó en octubre de 2025 la constitución de una filial íntegramente participada, denominada Alicante Park, S.L., destinada a la adquisición y explotación de los terrenos donde se ubicará el nuevo complejo deportivo y de entretenimiento, habiéndose formalizado dicha constitución mediante escritura pública (véase OIR de fecha 20 de octubre de 2025).

Asimismo, la Sociedad ha seleccionado a Legends Hospitality España, S.L. (Legends Global) como socio estratégico para asumir la dirección y gestión integral del desarrollo del proyecto, incluyendo la coordinación del diseño, la ejecución de la obra y la integración de los criterios de viabilidad derivados del plan de negocio elaborado por dicha compañía (véase OIR de fecha 1 de diciembre de 2025).

Por otro lado, con fecha 3 de diciembre de 2025 la Sociedad publicó OIR informando de una propuesta de inversión por parte de NextStage, en relación con el desarrollo del proyecto Alicante Park, que contempla la posible aportación de hasta 20 millones de euros o hasta el 50% de los costes de construcción del estadio, quedando condicionada de forma estricta a la finalización satisfactoria de un proceso de debida diligencia. Si bien dicha propuesta establecía un plazo inicial de treinta (30) días desde su firma por parte del Titular de los Derechos de Operación, dicho plazo ha sido ampliado hasta el 30 de junio de 2026 por acuerdo entre las partes (véase OIR publicada el 29 de enero de 2026).

A la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación, el proyecto se encuentra en fase de estructuración y desarrollo, habiendo comunicado la Sociedad al mercado los hitos relevantes conforme a la normativa aplicable.

Desde la publicación del último Documento de Ampliación Reducido el 4 de diciembre de 2024 no ha habido modificaciones en el negocio, estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad, ni se han iniciado nuevas líneas de negocio, a excepción de lo comentado anteriormente.

2.4 Información financiera.

2.4.1 Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.

Cabe señalar que el ejercicio social y fiscal de C.F. Intercity no coincide con el año natural, ya que comienza el 1 de julio y finaliza el 30 de junio.

En virtud de lo previsto en la Circular de BME Growth 3/2020, C.F. Intercity publicó el 31 de octubre de 2025 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2025, en concreto las cuentas anuales individuales del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2025 e informe de gestión, junto con el informe de auditoría independiente del auditor de la Sociedad, Kreston Iberaudit APM, S.L., emitido con fecha 23 de octubre de 2025 con una opinión sin salvedades (véase Anexo I de este Documento de Ampliación).

2.4.2 Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.

No aplica.

2.4.3 En caso de que el informe del auditor contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Si bien el informe del auditor correspondiente a la información financiera auditada del ejercicio 2025 no contiene salvedades, cabe señalar que sí incluye un apartado denominado “Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento”. Dicha incertidumbre se debe a que la Sociedad presenta una cifra de patrimonio neto negativo a 30 de junio de 2025 por importe de 6.429.875 euros, con unas pérdidas en el ejercicio 2025 de 11.277.917 euros, lo cual constituye una de las causas de disolución previstas en la legislación mercantil, al que se añade también la existencia de un fondo de maniobra negativo por importe de 6.713.638 euros.

Considerando lo anterior, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos está sujeta, fundamentalmente, al apoyo financiero que la Dirección espera recibir de sus accionistas y de terceros, fundamentalmente a través de ampliaciones de capital, que permitan recuperar el equilibrio patrimonial, así como de su capacidad para generar beneficios y recursos suficientes que le permitan atender sus deudas y realizar sus activos en el curso normal de su actividad.

2.4.4 Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

No aplica.

2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

A continuación, se adjunta la cuenta de resultados de la Sociedad del período de cinco meses finalizado el 30 de noviembre de 2025 (comparándolo con el mismo periodo del ejercicio anterior). Esta información financiera no ha sido auditada ni sujeta a revisión por parte del auditor de la Sociedad.

Cuenta de pérdidas y ganancias

	Euros		
	Período de doce meses finalizado el 30/06/2025 (a)	Período de cinco meses finalizado el 30/11/2024 (b)	Período de cinco meses finalizado el 30/11/2025 (b)
Importe neto de la cifra de negocios	596.454	182.199	131.495
Aprovisionamientos	(62.842)	(38.828)	(70.998)
Gastos de personal	(4.058.626)	(1.502.729)	(1.676.947)
Otros gastos de explotación	(5.844.440)	(4.797.479)	(540.885)
Amortización del inmovilizado	(34.128)	-	-
Excesos de provisiones	173.695	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(26.668)	-	-
Otros resultados	(1.874.061)	(263.366)	313.732
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(11.130.616)	(6.420.203)	(1.843.603)
RESULTADO FINANCIERO	(147.301)	(28.468)	(25.250)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(11.277.917)	(6.448.671)	(1.868.853)

(a) Cifras sujetas a auditoría

(b) Cifras no auditadas ni revisadas

Importe neto de la cifra de negocios-

Los ingresos correspondientes al periodo de cinco meses finalizado el 30 de noviembre de 2025 ascienden a 131.495 euros frente a los 182.199 euros registrados en el mismo periodo del ejercicio anterior.

La cifra de negocios del periodo analizado se compone, principalmente, de ingresos por patrocinios del primer equipo, derechos audiovisuales y otros ingresos vinculados a la competición, así como de ingresos accesorios asociados a la actividad ordinaria, tales como ingresos por tecnificación, venta de entradas y consumos de cantina correspondientes al inicio de la temporada.

En comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, la evolución del importe neto de la cifra de negocio se explica, fundamentalmente, por los cambios producidos en el perímetro de actividad del Club y por factores operativos derivados de la categoría deportiva en la que compite el primer equipo durante la presente temporada, tras el descenso de categoría consumado la pasada temporada.

En línea con lo comentado, durante el ejercicio en curso la Sociedad no registra ingresos asociados a la actividad de fútbol base, al haber pasado su gestión a la Fundación Intercity, ni ingresos procedentes de la Academia Internacional Intercity, actividad que no se ha desarrollado en la presente temporada y que sí contribuyó a la cifra de negocios en el periodo comparado del ejercicio anterior.

Asimismo, los ingresos vinculados a la explotación de la cantina se han concentrado de forma puntual al inicio de la temporada, al no ser dicha actividad gestionada directamente por la Sociedad a partir del mes de agosto.

Cabe señalar, adicionalmente, que los ingresos de los primeros meses de cada ejercicio son proporcionalmente menores a los generados durante el resto del ejercicio, dada la estacionalidad propia del negocio, ya que los partidos correspondientes a la nueva temporada del primer equipo se inician a finales del mes de agosto.

Aprovisionamientos-

En esta partida se recogen, fundamentalmente, los gastos correspondientes a la adquisición de material deportivo necesario para el desarrollo de la actividad del Club, principalmente del primer equipo.

Durante el periodo de cinco meses finalizado el 30 de noviembre de 2025, el gasto registrado responde, en su mayor parte, a la adquisición de material deportivo para el primer equipo, al haberse hecho necesario renovar el equipamiento al inicio de la temporada. Este hecho contrasta con el mismo periodo del ejercicio anterior, en el que se aprovechó material correspondiente a la temporada previa, lo que dio lugar a un menor gasto en aprovisionamientos en dicho periodo.

Por otro lado, los gastos asociados a la actividad de fútbol base son de carácter residual, al estar ahora dicha actividad gestionada por la Fundación Intercity, circunstancia que afecta a la comparabilidad interanual de esta partida.

Gastos de personal-

Los gastos de personal correspondientes al periodo de cinco meses finalizado el 30 de noviembre de 2025 presentan una evolución interanual explicada por factores de distinta naturaleza.

Por un lado, el hecho de que el primer equipo compita en una categoría inferior ha supuesto una reducción de los salarios y de las cargas sociales asociadas a la plantilla deportiva, en línea con la adecuación de la estructura de costes a las necesidades actuales del Club.

No obstante, en el periodo analizado se han registrado determinados efectos de carácter no recurrente que han tenido impacto en esta partida, compensando la reducción de costes anteriormente comentada. En concreto, se ha contabilizado una indemnización puntual correspondiente a un alto directivo, así como el efecto derivado de la regularización de cuotas de la Seguridad Social, relacionadas con importes inicialmente compensados por incapacidad temporal y que, finalmente, no resultaron compensables conforme a la normativa aplicable.

En consecuencia, la variación observada en esta partida responde a la concurrencia de estos elementos puntuales, sin que ello implique un incremento estructural de los costes de personal de la Sociedad.

Otros gastos de explotación-

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Euros		
	Período de doce meses finalizado el 30/06/2025 (a)	Período de cinco meses finalizado el 30/11/2024 (b)	Período de cinco meses finalizado el 30/11/2025 (b)
Gastos en I+D	12	-	-
Arrendamientos y cánones	89.187	27.894	32.710
Reparaciones y conservación	53.323	31.278	19.985
Servicios de profesionales independientes	427.859	158.337	183.960
Primas de seguros	29.856	22.416	15.494
Servicios bancarios y similares	8.157	3.771	2.545
Publicidad y propaganda	229.864	9.519	3.025
Suministros	9.378	2.942	5.012
Otros servicios	4.983.810	4.534.843	269.838
Otros tributos	9.538	6.479	7.703
Pérdidas de gestión corriente	3.456	-	613
Total	5.844.440	4.797.479	540.885

(a) Cifras sujetas a auditoría

(b) Cifras no auditadas ni revisadas

Los otros gastos de explotación correspondientes al periodo de cinco meses finalizado el 30 de noviembre de 2025 presentan una reducción muy significativa respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Esta evolución se explica, principalmente, por la no recurrencia de determinados gastos de carácter financiero-operativo registrados en la temporada anterior, así como por los cambios en el perímetro de actividad del Club y la adaptación de su estructura de costes a la categoría deportiva actual.

En particular, la variación más relevante se concentra en la partida de “Otros servicios”, que en el ejercicio anterior incluía comisiones y costes asociados a operaciones de conversión de instrumentos de financiación en capital realizadas a un valor inferior al nominal de las acciones por importe total de 4.854.535 euros. Durante el periodo analizado del ejercicio en curso no se han producido operaciones de esta naturaleza, lo que explica la diferencia interanual observada en este epígrafe.

Adicionalmente, la partida de “Otros servicios” recoge gastos operativos vinculados al funcionamiento ordinario del Club, tales como desplazamientos del primer equipo, servicios médicos y de fisioterapia, logística deportiva, gastos administrativos y otros servicios generales. La evolución de estos conceptos es coherente con el hecho de competir en una categoría inferior, lo que ha permitido una racionalización de determinados costes, especialmente en materia de viajes, alojamiento y logística, así como con la no explotación directa de determinadas actividades accesorias, como la cantina, a partir del inicio de la temporada.

Por su parte, la partida de “Servicios de profesionales independientes” incluye honorarios derivados de servicios especializados necesarios para el desarrollo de la actividad deportiva, administrativa y societaria del Club, incluyendo asesoramiento legal, agentes de jugadores y comisiones asociadas a la captación de capital, registradas conforme a las operaciones efectivamente realizadas durante el periodo.

El resto de subpartidas que integran los otros gastos de explotación —entre ellas, arrendamientos y cánones, reparaciones y conservación, primas de seguros, publicidad y propaganda, suministros, servicios bancarios y otros tributos— presentan una evolución alineada con el nivel de actividad desarrollado durante el periodo analizado, sin haberse registrado gastos extraordinarios comparables a los del ejercicio anterior.

Durante los cinco primeros meses del ejercicio 2025 los gastos de explotación son menores a la media del año dada la estacionalidad del negocio (los partidos de la nueva temporada del primer equipo empiezan a finales del mes de agosto).

Otros resultados-

La evolución de la partida de “Otros resultados” se explica, fundamentalmente, por la combinación de ingresos y gastos de carácter no recurrente registrados durante el ejercicio.

En particular, se ha contabilizado un ingreso por importe de 450.000 euros derivado de la venta de los derechos asociados a la plaza deportiva, en caso de un posible ascenso a la máxima categoría del baloncesto nacional, de Lucentum Alicante a un tercero, operación que ha generado un impacto positivo significativo en este epígrafe. Dicho efecto positivo se ha visto parcialmente compensado por los gastos asociados al contrato de filialidad de CFI Alicante por importe de 130.000 euros. Este importe se corresponde con los gastos ordinarios que tiene CFI Alicante y que ha asumido la Sociedad en virtud del contrato de filialidad entre ambas partes.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente

Tal y como se describe en el apartado 2.1 anterior, con fecha 23 de junio de 2025 C.F. Intercity publicó IP en la que informaba del acuerdo de inversión alcanzado, con fecha 18 de junio de 2025, con GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10 por importe máximo de SESENTA MILLONES DE EUROS (60.000.000€), que se materializará a través de la emisión de bonos convertibles. Dicho acuerdo fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 16 de septiembre de 2025.

Tal y como se recoge en la OIR publicada el 17 de octubre de 2025, y en relación con el acuerdo mencionado en el párrafo anterior, con fecha 18 de septiembre de 2025 la Sociedad procedió al otorgamiento de la escritura de emisión de Obligaciones Convertibles en acciones de la Sociedad por importe de SESENTA MILLONES DE EUROS (60.000.000€) y Equity Warrants por importe de DOCE MILLONES DE EUROS (12.000.000€), siendo la sociedad GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10 la única destinataria de dicha emisión.

La mencionada escritura recogía, además, los acuerdos de:

- i) aumento del capital social de la Sociedad para atender la conversión de Obligaciones Convertibles en un importe nominal máximo de 60.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 1.200.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 € de valor nominal cada una; y
- ii) aumento del capital social de la Sociedad para atender la conversión de los Equity Warrants en un importe nominal máximo de 12.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 240.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 € de valor nominal cada una.

En relación con lo anterior, han sido convertidas en acciones obligaciones de la siguiente forma:

- El 20 de octubre de 2025 se publicó un OIR donde se informa de la conversión por parte de Global Tech Opportunities 10 de 100 obligaciones por un importe nominal conjunto de 500.000 euros, escriturándose como consecuencia un aumento de capital de un importe nominal de 208.333 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.166.666 nuevas acciones, de 0,05 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 291.667 euros (0,07 euros por acción). Las mencionadas acciones fueron incorporadas a negociación en BME Growth el 6 de noviembre de 2025.
- El 27 de octubre de 2025 se publicó un OIR donde se informa de la conversión por parte de Global Tech Opportunities 10 de 100 obligaciones por un importe nominal conjunto de 500.000 euros, escriturándose como consecuencia un aumento de capital de un importe nominal de 250.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 5.000.000 nuevas acciones, de 0,05 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 250.000 euros (0,05 euros por acción). Las mencionadas acciones fueron incorporadas a negociación en BME Growth el 27 de noviembre de 2025.
- El 2 de diciembre de 2025 se publicó un OIR donde se informa de la conversión por parte de Global Tech Opportunities 10 de 100 obligaciones por un importe nominal conjunto de 500.000 euros, escriturándose como consecuencia un aumento de capital de un importe nominal de 500.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.000.000 nuevas acciones, de 0,05 euros de valor nominal cada una de ellas, y que se emiten sin prima de emisión. Las mencionadas acciones son objeto de incorporación en el presente Documento de Ampliación.
- El 5 de diciembre de 2025 se publicó un OIR donde se informa de la conversión por parte de Global Tech Opportunities 10 de 80 obligaciones por un importe nominal conjunto de 400.000 euros, escriturándose como consecuencia un aumento de capital de un importe nominal de 400.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 8.000.000 nuevas acciones, de 0,05 euros de valor nominal cada una de ellas, y que se emiten sin prima de emisión. Las mencionadas acciones son objeto de incorporación en el presente Documento de Ampliación.

Descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

Tal y como se describe en el apartado 2.1 anterior, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 16 de septiembre de 2025 aprobó la emisión de una nueva serie de obligaciones convertibles por un importe máximo total de 60 millones de euros, siendo Global Tech Opportunities 10 la única destinataria de dicha emisión.

Por otro lado, con fecha 3 de diciembre de 2025 la Sociedad publicó OIR en la que se informaba de una propuesta de inversión recibida el 2 de diciembre de 2025 por parte de NextStage en relación con el desarrollo del proyecto Alicante Park (véase apartado 2.3 del presente Documento). Dicha propuesta contempla la posible aportación de hasta 20 millones de euros o hasta el 50% de los costes de construcción del nuevo estadio, quedando condicionada a la finalización satisfactoria de un proceso de debida diligencia. Si bien dicha propuesta establecía un plazo inicial de treinta (30) días desde su firma por parte del Titular de los Derechos de Operación, dicho plazo ha sido ampliado hasta el 30 de junio de 2026 por acuerdo entre las partes (véase OIR publicada el 29 de enero de 2026).

2.6 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento Informativo de Incorporación o con posterioridad al mismo, información respecto del grado de cumplimiento de las mismas.

La Sociedad no dispone de previsiones a fecha del presente Documento de Ampliación.

2.7 Declaración sobre el capital circulante

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2025 revisadas por el auditor de la Sociedad y publicadas mediante OIR el 31 de octubre de 2025, reflejaban un fondo de maniobra negativo por importe de 6.713.638 euros, hecho que el auditor puso de manifiesto en su informe de auditoría mediante un párrafo de Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento.

El Consejo de Administración declara que a fecha del presente Documento de Ampliación el capital circulante (working capital) de la Sociedad no es suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del presente Documento.

Para obtener los recursos necesarios y cumplir con las necesidades de circulante, que ascienden aproximadamente a 4,5 millones de euros, la Sociedad prevé financiar su plan mediante emisión de obligaciones convertibles en acciones, ampliaciones de capital o suscripciones de deuda financiera en dicho periodo de 12 meses.

2.8 Factores de riesgo.

Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación

Los factores de riesgo existentes descritos a continuación están alineados y no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM, DAR Agosto 2022, DAR Febrero 2023, DAR Diciembre 2023, DAR Marzo 2024 y DAR Diciembre 2024.

No obstante, estos riesgos no pueden ser tomados como una lista exhaustiva, sino que son los identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el

momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad, así como en el precio de cotización de las acciones.

A continuación, se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

Riesgos ligados a las acciones

➤ **No recuperación de la inversión en Intercity**

Los inversores en Intercity deben ser conscientes de que asumen un nivel de riesgo superior al asociado a la inversión en compañías que cotizan en la Bolsa. Por lo tanto, se recomienda que la inversión se realice bajo el asesoramiento adecuado de un profesional independiente. Además, se sugiere que el inversor lea detenidamente y en su totalidad el presente Documento de Ampliación antes de tomar cualquier decisión de inversión en las acciones de la Sociedad. En el caso de Intercity, a 31 de diciembre de 2025 la cotización de la Sociedad había caído un 94,2% con respecto al precio inicial de referencia acordado en el inicio de la negociación de las acciones a BME Growth en octubre de 2021 (0,07€ por acción vs. 1,20€ por acción).

➤ **Dilución**

El mecanismo de financiación utilizado por la Sociedad hasta la fecha (ampliaciones de capital por compensaciones de créditos o por conversiones de obligaciones emitidas) ha provocado y puede seguir provocando una fuerte dilución de los accionistas de la Sociedad, dado que los mismos no tienen la capacidad de suscribir las mencionadas obligaciones.

Las ampliaciones de capital que se deriven en el futuro de nuevas emisiones de obligaciones convertibles generarán igualmente una dilución relevante para los accionistas actuales, en proporción a su participación previa, ya que estas ampliaciones de capital no llevan aparejados derechos de suscripción preferente.

En particular, este riesgo se va a materializar en las ampliaciones de capital resultantes de la conversión en acciones de las obligaciones asociadas a la nueva emisión de obligaciones convertibles aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 16 de septiembre de 2025.

Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad

➤ **Capacidad de financiación futura**

Si bien al 30 de junio de 2025 la Sociedad no tenía suscrita deuda con entidades financieras, en el futuro el C.F. Intercity necesitará captar nuevos fondos para atender a sus necesidades de financiación a corto, medio o largo plazo, o incluso para continuar con la expansión de su negocio. La estrategia actual del Club es financiarse mediante ampliaciones de capital o emisiones de deuda si bien en caso de ser necesario acudiría a entidades bancarias o financieras. Tal y como se señala en el apartado 2.7, las previsiones de negocio de Intercity recogen necesidades de inversión de aproximadamente 4,5 millones de euros para los próximos (12) meses. En este sentido el C.F. Intercity no puede asegurar la disponibilidad de recursos financieros de terceros o que éstos no estén disponibles en condiciones aceptables. Si la obtención de recursos financieros necesario no fuera posible o resultara más costosa que en el pasado, ello podría afectar negativamente al negocio y a la situación económico-

financiera y patrimonial de la Sociedad, llegando inclusive a determinar la no continuidad de la actividad.

➤ ***Financiación asociada al proyecto Alicante Park***

La ejecución del proyecto Alicante Park requiere la obtención de financiación significativa, procedente tanto de recursos propios como de financiación externa. En este sentido, el desarrollo del proyecto está vinculado a la materialización de los compromisos de inversión comunicados al Mercado, incluyendo la inversión aprobada por Global Tech Opportunities y, en su caso, la eventual aportación de fondos por parte de NextStage, condicionada a la finalización satisfactoria de los correspondientes procesos de debida diligencia.

La no obtención de dicha financiación en los términos o plazos previstos podría implicar la necesidad de ajustar el calendario, el alcance o la estructura financiera del proyecto, así como generar necesidades adicionales de recursos para la Sociedad.

➤ ***Modelo de negocio intensivo en capital***

El modelo de negocio de los clubes de fútbol es un modelo intensivo en capital ya que habitualmente éstos no generan ingresos suficientes para cubrir los costes hasta que alcanzan la primera o segunda categoría nacional.

Por ello, uno de los principales ejes de la estrategia de C.F. Intercity es la financiación del negocio a través de ampliaciones de capital dentro de BME Growth. La cuantía de las ampliaciones de capital estará siempre en línea con las necesidades del Club, siendo mayores en las temporadas en las que éste ascienda de categoría, ya que será necesario dotarlo de mayores recursos.

La no obtención de los fondos necesarios en cada temporada o el hecho de no conseguir alcanzar la segunda categoría en un periodo determinado tendría un efecto adverso en la estrategia deportiva del Club y, por lo tanto, impactaría en los resultados financieros del mismo.

Riesgos operativos y riesgos asociados al sector futbolístico

➤ ***Riesgos relacionados con la tendencia de los resultados deportivos en los resultados económicos del Club***

La tendencia de los resultados económicos de C.F. Intercity pueden verse influidos por los resultados deportivos obtenidos por el primer equipo en las competiciones en las que participe.

Los ingresos relacionados con la participación en competiciones tienen una dependencia directa del rendimiento deportivo del equipo. En menor medida también existe dicha dependencia en el resto de los componentes de los ingresos, tales como los ingresos por patrocinios o publicidad y los ingresos por la venta de derechos de televisión. En relación con éstos últimos cabe señalar que, a la fecha del presente Documento de Ampliación, C.F. Intercity no percibe ingresos de dicha naturaleza.

Las aspiraciones y objetivos de C.F. Intercity son ir ascendiendo hasta llegar a poder competir en Primera División y, de ese modo, convertirse en un club reconocido nacional e internacionalmente. Si el equipo no llega a alcanzar sus objetivos, los resultados económicos de la Sociedad podrían verse afectados tanto de forma directa en menores ingresos, como

indirectamente debido al menor poder de negociación de la Sociedad a la hora de renovar otro tipo de relaciones contractuales (publicidad, patrocinios, derechos de televisión...).

En lo que respecta a los gastos de gestión de la Sociedad, éstos podrían verse influidos por los resultados deportivos por el devengo y pago de las bonificaciones a favor de los jugadores y técnicos del equipo previstas, tras la consecución de determinados objetivos deportivos.

➤ ***Riesgo de conflicto de interés***

D. Salvador Martí Varó, Presidente de C.F. Intercity, es Presidente a su vez de Vanadi Coffee, S.A. Este hecho podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, algunas actuaciones de D. Salvador Martí Varó se encuentren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de C.F. Intercity.

➤ ***Estadio***

El C.F. Intercity, a fecha del presente Documento de Ampliación, carece de estadio propio. Actualmente los equipos del Club están disputando las competiciones en el Poliesportiu de Sant Joan (con capacidad para 800 espectadores), que es propiedad del Ayuntamiento del municipio de Sant Joan con el que mantiene un acuerdo verbal sin vencimiento definido.

En el caso del primer equipo, la competición la lleva a cabo en el Estadio Antonio Solana (con aforo de 3.000 espectadores y asientos para 1.722) situado en la ciudad de Alicante, ya que el Poliesportiu de Sant Joan no cumple con los estándares que exige la categoría en la que compete el Emisor (2ª División RFEF). Este estadio es propiedad de la Concejalía de Deportes y del Ayuntamiento de Alicante, con los que CFI Alicante (club filial de la Sociedad) mantiene un acuerdo formalizado por escrito para la cesión del estadio para la presente temporada. El mencionado acuerdo es objeto de renovación con carácter anual.

En el caso de que C.F. Intercity no alcanzara dicho acuerdo para los próximos años, se vería obligado a asumir el coste de alquilar un estadio para jugar los partidos de la competición, con la dificultad añadida de que la ubicación del mismo no dificultase el acceso de los aficionados.

Cabe mencionar que la Sociedad se encuentra inmersa en la ejecución del proyecto Alicante Park, un innovador espacio multifuncional que comprenderá un estadio de fútbol inicialmente con capacidad para 5.000 espectadores, con posibilidad de futura ampliación, y un auditorio al aire libre con capacidad para más de 20 000 asistentes, con escenario permanente y 5.000 asientos (véase apartado 2.3 del presente Documento).

➤ ***Riesgos asociados a la ejecución y resultados del proyecto Alicante Park***

El plan de negocio de Alicante Park contempla determinadas estimaciones de facturación y generación de EBITDA en los primeros ejercicios de actividad (comunicadas al Mercado mediante OIR de fecha 1 de diciembre de 2025). Dichas estimaciones se basan en hipótesis razonables a la fecha de su elaboración, pero no constituyen garantía de resultados futuros.

En el supuesto de que el proyecto no alcanzase los objetivos previstos, se ejecutase de forma parcial o finalmente no se llevase a cabo, ello podría tener un impacto adverso en la situación financiera, patrimonial y en los resultados de la Sociedad, así como en sus planes de crecimiento a medio y largo plazo, obligando a la misma a buscar otras fuentes alternativas de financiación así como desarrollar otras líneas de negocio que permitan cubrir los objetivos propuestos en este proyecto.

➤ ***Riesgos asociados a la incertidumbre de los resultados deportivos***

El rendimiento del equipo puede verse alterado en el futuro por factores imprevisibles como la imposibilidad de alcanzar el logro de objetivos marcados o de crear un grupo de jugadores competitivos, hechos que se encuentran unidos a la posible indisponibilidad de los jugadores por lesiones o descalificaciones impuestas por los organismos deportivos.

➤ ***Competencia***

La existencia de numerosos clubs de fútbol en la zona de actividad de C.F. Intercity (Levante), y, en particular, de clubs con una dilatada historia (C.F. Hércules, Elche Ilicitano, C.D. Eldense, etc.) podría dificultar la captación de nuevos aficionados y seguidores por parte de C.F. Intercity.

➤ ***Riesgo asociado a la obtención de licencias categorías superiores***

En función de la categoría en la que compita un club, la regulación de la RFEF obliga al cumplimiento de una serie de requisitos financieros y logísticos u otros. Estos requisitos son más exigentes a medida que los clubs van ascendiendo de categoría, y el no cumplimiento de los mismos supone la no obtención de la licencia necesaria para jugar en la misma.

➤ ***Factor jugador***

Un factor de riesgo importante en todo club de fútbol, por su relación directa con la obtención de buenos resultados deportivos y, por ende, económicos, es lo que se denomina “el factor jugador”.

Dentro de este factor encontramos varias variables a tener en cuenta. En primer lugar, están las posibles lesiones que los jugadores puedan sufrir y el correspondiente tiempo de baja que dicha lesión conlleve.

Otra variable es la posible salida de jugadores del club, hecho que se agrava si el jugador en concreto que sale forma parte de los jugadores clave o más importantes dentro de la plantilla. En este sentido cabe señalar que la práctica totalidad de los contratos tienen una duración de entre (1) y (3) años e incluyen cláusulas de rescisión anticipada de los mismos por importes de entre 100.000 y 6.000.000 euros.

Si bien la dirección del C.F. Intercity realiza un estrecho seguimiento de las condiciones físicas de los jugadores y está desarrollando programas de coaching y motivación, la pérdida de jugadores por lesión o por salida, se trata de un riesgo al que están expuestos todos los equipos de fútbol.

➤ ***Cambios normativos y regulatorios***

El C.F. Intercity opera principalmente en el mercado español y, por tanto, sus actividades están sujetas a diferentes normativas y regulaciones, incluyendo aquellas de carácter local, regional, estatal y comunitario, con especial atención a los cambios normativos y regulatorios dentro de La Liga y la RFEF.

Cualquier cambio en el marco regulatorio dentro del cual opera la Sociedad, puede afectar a la gestión de ésta, pudiendo conllevar un incremento de los costes asociados a la gestión del

equipo y/o una reducción de sus ingresos con perjuicio en los resultados económicos y financieros del negocio.

➤ ***Riesgo reputacional***

El hecho de que cualquiera de los empleados de C.F. Intercity hiciera algo o fuera acusado de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

La Sociedad también puede verse perjudicada si sufre su reputación. En particular, los litigios, las acusaciones de mala conducta o los fallos operativos o cualquier otra publicidad negativa y especulaciones en la prensa sobre la Sociedad sean exactos o no, pueden dañar la reputación de la Sociedad, lo que a su vez podría dar lugar a que posibles contrapartes y otros terceros, tales como aficionados, socios, prestamistas, administraciones públicas o inversores, entre otros, estén menos dispuestos o no estén dispuestos en absoluto a contratar con la Sociedad. Esto puede tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a las ampliaciones de capital objeto de este Documento ascendía a TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (3.186.628,50€), representado por SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTAS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTAS SETENTA (63.732.570) acciones ordinarias de 0,05 euros de valor nominal cada una.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 16 de septiembre de 2025 aprobó la delegación en el Consejo de Administración para que pueda ejecutar los aumentos de capital que sean necesarios para atender las solicitudes de conversión de las Obligaciones Convertibles de GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10, mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad.

Con fecha 18 de septiembre de 2025 la Sociedad procedió al otorgamiento de la escritura de emisión de Obligaciones Convertibles en acciones de la Sociedad por importe de SESENTA MILLONES DE EUROS (60.000.000€) y Equity Warrants por importe de DOCE MILLONES DE EUROS (12.000.000€), siendo la sociedad GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10 la única destinataria de dicha emisión.

La mencionada escritura recogía, además, los acuerdos de:

- i) aumento del capital social de la Sociedad para atender la conversión de Obligaciones Convertibles en un importe nominal máximo de 60.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 1.200.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 € de valor nominal cada una; y
- ii) aumento del capital social de la Sociedad para atender la conversión de los Equity Warrants en un importe nominal máximo de 12.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 240.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 € de valor nominal cada una.

En relación con lo anterior, han sido convertidas en acciones 200 obligaciones por un importe efectivo total de 1.000.000 euros mediante la puesta en circulación y negociación de 9.166.666 nuevas acciones de 0,05 euros de valor nominal cada una de ellas.

En el mencionado apartado 2.1. de este Documento de Ampliación se detallan las conversiones de obligaciones objeto de capitalización en el presente Documento, que ascienden a 180 obligaciones por un importe efectivo total de NOVECIENTOS MIL EUROS (900.000€) a través de la emisión de DIECIOCHO MILLONES (18.000.000) de nuevas acciones, de CINCO CÉNTIMOS DE EURO (0,05€) de valor nominal cada una de ellas.

Las acciones nuevas gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que ya existían en circulación a partir de la fecha en que las ampliaciones de capital se declararon suscritas y desembolsadas, y una vez que las acciones fueron inscritas a nombre de los accionistas en el registro a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “Iberclear”) y sus Entidades Participantes. Todas ellas están representadas mediante anotaciones en cuenta.

Capital resultante de la ampliación

Tras las ampliaciones de capital descritas, el capital social de la Sociedad asciende a CUATRO MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EUROS (4.086.628,50€), representado por OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTAS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTAS SETENTA (81.732.570) acciones ordinarias de 0,05 acciones de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, de conformidad con los artículos 286, 297.1.a), 414.2 y 417 y 510 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, el Consejo de Administración ha procedido a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de las ampliaciones de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente (véase Anexo II de este Documento de Ampliación) con fecha 15 de agosto de 2025, publicado en la OIR de 27 de agosto de 2025.

Asimismo, Gesem Auditores y Expertos Contables, S.L.P. emitió el 15 de agosto de 2025 el correspondiente informe de experto independiente previsto en el apartado 2 del artículo 414 y en la letra b) del apartado 2 del artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital (véase Anexo III de este Documento de Ampliación), publicado en la OIR de 27 de agosto de 2025.

Incorporación a negociación

La Sociedad ha solicitado la incorporación a negociación de las nuevas acciones al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity procedentes de las mencionadas ampliaciones de capital por conversión de obligaciones y emisión de Equity Warrants.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

El Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 16 de septiembre de 2025, excluyó el derecho de suscripción preferente en las mencionadas ampliaciones de capital por conversión de obligaciones y emisión de Equity Warrants.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

C.F. Intercity ha comunicado al mercado, a través de OIR el día 5 de enero de 2026, sus participaciones significativas a 31 de diciembre de 2025. Tras la incorporación de las nuevas acciones emitidas a través de las ampliaciones de capital objeto de este Documento de Ampliación, los accionistas con una participación (directa e indirecta) superior al 5% son los siguientes:

Accionista	Participación directa	Participación indirecta	Total participación
Alpha Blue Ocean	22,02%	-	22,02%

Los porcentajes están calculados sobre las 81.732.570 acciones en las que se divide el capital de la Sociedad a fecha actual.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, el Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado (“Reglamento sobre abuso de mercado”), y el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de nueva emisión procedentes de las ampliaciones de capital son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones que se emiten con ocasión de las ampliaciones de capital objeto de este Documento de Ampliación son ordinarias y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que las ampliaciones de capital se han declarado suscritas y desembolsadas.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth

Las acciones emitidas en virtud de las presentes ampliaciones de capital pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad designó el 27 de abril de 2021 a Deloitte Auditores, S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular de BME Growth 1/2025, la cual establece que una empresa con valores incorporados en dicho segmento deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Deloitte Auditores, S.L. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular de BME Growth 4/2020.

Deloitte Auditores, S.L. fue autorizado por el Consejo de Administración del BME Growth como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece la Circular de BME Growth 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del BME Growth.

Deloitte Auditores, S.L. se constituyó el 6 de abril de 1989 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con N.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte Auditores, S.L. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte Auditores, S.L. declaran que no existe entre ellos ninguna relación o vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora

De conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 414 y en la letra b) del apartado 2 del artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital, Gesem Auditores y Expertos Contables, S.L.P. emitió el 15 de agosto de 2025 el correspondiente informe de experto independiente.

La Ley de Sociedades de Capital requiere para la exclusión del derecho de suscripción preferente que un experto independiente, distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, nombrado a los efectos de la emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants por el Registro Mercantil, elabore un informe en el que se contenga un juicio técnico sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores y sobre la identidad de la relación de conversión, y, en su caso, de sus fórmulas de ajuste, para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas. En este sentido, el Registro Mercantil designó a Gesem Auditores y Expertos Contables, S.L.P. como experto independiente (véase Anexo III de este Documento de Ampliación).

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado

Ninguna entidad ha prestado servicios a la Sociedad en relación con los aumentos de capital objeto de este Documento de Ampliación, a excepción de Deloitte Auditores, S.L. como Asesor Registrado de la misma.

**ANEXO I: CUENTAS ANUALES AL 30 DE JUNIO DE 2025 JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE
INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR EL AUDITOR**

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **CLUB DE FUTBOL INTERCITY, S.A.D.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Club de Futbol Intercity, S.A.D. (la "Sociedad"), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la Memoria, correspondiente al periodo de doce meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Club de Futbol Intercity, S.A.D., a 30 de junio de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido

situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la Nota 2.5 y 22 de las cuentas anuales que indica que la sociedad presenta una cifra de patrimonio neto negativo por importe de -6.429.875 euros, con unas pérdidas en este ejercicio de -11.277.917 euros, lo cual constituye una de las causas de disolución prevista en la legislación mercantil, al que se añade la existencia de un fondo de maniobra negativo de -6.713.638 euros. Considerando lo anterior, la capacidad de esta Sociedad para realizar sus activos, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las Cuentas Anuales adjuntas, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al apoyo financiero que la Dirección espera recibir de sus accionistas y de terceros, fundamentalmente a través de ampliaciones de capital, que permitan recuperar el equilibrio patrimonial, así como de su capacidad para generar beneficios y recursos suficientes que le permitan atender sus deudas y realizar sus activos en el curso normal de su actividad.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones clave han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Operaciones de financiación de Alpha Blue Ocean:

Tal y como se informa en las Notas 2.5, 14 y 22 de la memoria adjunta la mercantil extranjera Alpha Blue Ocean a través de su vehículo inversor Global Tech. Opportunities mantiene acuerdos de financiación con la Sociedad desde el ejercicio 2022, ampliado en el ejercicio 2023, por 4,5 millones y 11 millones de euros, respectivamente, para la emisión de obligaciones convertibles en

acciones hasta el mes de junio de 2027. Con fecha 18 de junio de 2025 se ha llegado a otro nuevo acuerdo de inversión por un importe máximo de 60 millones de euros hasta el mes de junio de 2028 para el desarrollo del proyecto Alicante Park, que incluye la construcción de un nuevo recinto deportivo multifuncional en Alicante con capacidad de 20.000 personas, que albergará eventos musicales y deportivos, y un anexo para construir un estadio de fútbol donde jugará sus partidos oficiales el CF Intercity a construir en terrenos adquiridos al efecto, con una estimación de inversión total de 33 millones de euros. Las aportaciones realizadas por el principal financiador de la Sociedad, Global Tech Opportunities, durante la temporada 2024-2025, en el marco de los contratos suscritos, han generado relevantes gastos para la Sociedad registrados en el epígrafe "gastos de explotación - otros servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Ver Nota 14 y las Notas relacionadas 2.5, 10 y 22.

Nuestros procedimientos han consistido en lo siguiente:

Hemos comprendido la naturaleza y evaluado el tratamiento contable respecto a las políticas contables aplicadas. Hemos analizado los contratos firmados entre las partes, comprobando que las operaciones contabilizadas corresponden a los términos pactados. Hemos realizado pruebas sustantivas y analizado los cobros y pagos efectuados con documentación soporte. Hemos aplicado procedimientos analíticos sobre movimientos posteriores al cierre del ejercicio. Hemos verificado la información incluida en la Memoria adjunta.

Pasivos contingentes:

La nota 15 de la Memoria adjunta informa de la existencia de contingencias laborales y fiscales cuyo riesgo en caso de inspección la Sociedad evalúa como probable.

Nuestros procedimientos han consistido en lo siguiente:

Evaluar los resultados obtenidos en la confirmación externa recibida de los abogados y asesores fiscales y laborales de la Sociedad. Comprobar que los abogados y asesores fiscales y laborales a los que se solicitó confirmación externa coinciden con la relación que figura en la carta de manifestaciones firmada por parte del Consejo de Administración. Verificar que la información que figura en la Memoria respecto de las provisiones y contingencias es correcta y suficiente y cumple con la legislación en vigor. Revisión de todas las actas de la Junta de accionistas y del Consejo de Administración del ejercicio cerrado al 30 de junio de 2025 e incluso hasta la fecha de este informe, en busca de indicios que pudieran revelar asuntos que hubiesen indicado la existencia de posibles contingencias y/o provisiones adicionales a las mencionadas en la Memoria adjunta.

Excepto por las cuestiones descritas en los párrafos anteriores de este apartado y en la sección Fundamento de la opinión sin salvedades, hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Aunque como se describe en la sección de Fundamento de la opinión sin salvedades, la circunstancia ahí descrita afecta de igual manera y en la misma medida al contenido del informe de gestión.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad,

de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los administradores de la sociedad son responsables de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede

implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones calve de la auditoría.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para los responsables del gobierno de la Sociedad de fecha 23 de octubre de 2025.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2023 nos eligió como auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio terminado al 30 de junio de 2024.

Alicante, 23 de octubre de 2025



Kreston Iberaudit APM S.L.

ROAC: S-1604

José Pascual Poveda Maestre.

Socio-Auditor de Cuentas ROAC: 13.366



KRESTON IBERAUDIT APM,
S.L.

2025 Núm.31/25/00682

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

BALANCE NORMAL

B1.1

NIF		A03848256		BALANCE FORMULADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025	UNIDAD	
DENOMINACION SOCIAL					Euros:	09001 X
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.					Miles:	09002
				Millones:	09003	
Espacio destinado para las firmas de los administradores				30/06/2025	30/06/2024	
A C T I V O						
A) ACTIVO NO CORRIENTE				11000	658.287 538.718	
I. Inmovilizado intangible.....				11100	169.984 90.780	
1. Desarrollo.....				11110	0	
2. Concesiones.....				11120	0	
3. Patentes, licencias, marcas y similares.....				11130	140.000 0	
4. Fondo de comercio.....				11140	0	
5. Aplicaciones Informáticas.....				11150	5.022 5.022	
6. Investigación.....				11160	0	
7. Otro inmovilizado intangible.....				11190	24.962 85.758	
II. Inmovilizado Material.....				11200	475.630 375.630	
1. Terrenos y construcciones.....				11210	348.034 348.034	
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.....				11220	27.596 27.596	
3. Inmovilizado en curso y anticipos.....				11230	100.000 0	
III. Inversiones inmobiliarias.....				11300	0 0	
1. Terrenos.....				11310	0	
2. Construcciones.....				11320	0	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.....				11400	0 70.000	
1. Instrumentos de patrimonio.....				11410	0	
2. Créditos a empresas.....				11420	0	
3. Valores representativos de deuda.....				11430	0	
4. Derivados.....				11440	0	
5. Otros activos financieros.....				11450	0 70.000	
6. Otras inversiones.....				11460	0	
V. Inversiones financieras a largo plazo.....				11500	12.673 2.307	
1. Instrumentos de patrimonio.....				11510	0	
2. Créditos a terceros.....				11520	0	
3. Valores representativos de deuda.....				11530	0	
4. Derivados.....				11540	0	
5. Otros activos financieros.....				11550	12.673 2.307	
6. Otras inversiones.....				11560	0	
VI. Activos por impuesto diferido.....				11600	0 0	
VII. Deudas comerciales no corrientes.....				11700	0 0	

Las Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF	A03848256	BALANCE FORMULADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025		UNIDAD
DENOMINACION SOCIAL				Euros: 09001 X
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.				Miles: 09002 Millones: 09003
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		30/06/2025 30/06/2024
ACTIVO				
B) ACTIVO CORRIENTE.....		12000	413.153	457.345
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....		12100	0	0
II. Existencias.....		12200	0	0
1. Comerciales.....		12210	0	0
2. Materias primas y otros aprovisionamientos.....		12220	0	0
3. Productos en curso.....		12230	0	0
a) De ciclo largo de producción.....		12231	0	0
b) De ciclo corto de producción.....		12232	0	0
4. Productos terminados.....		12240	0	0
a) De ciclo largo de producción.....		12241	0	0
b) De ciclo corto de producción.....		12242	0	0
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados.....		12250	0	0
6. Anticipos a proveedores.....		12260	0	0
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....		12300	385.520	438.023
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....		12310	127,145	126,378
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.....		12311		0
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo.....		12312	127,145	126,378
2. Clientes empresas del grupo y asociadas.....		12320	0	0
3. Deudores varios.....		12330	0	0
4. Personal.....		12340	1,500	1,500
5. Activos por impuesto corriente.....		12350	0	0
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.....		12360	256,875	310,144
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.....		12370	0	0
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.....		12400	0	0
1. Instrumentos de patrimonio.....		12410	0	0
2. Créditos a empresas.....		12420	0	0
3. Valores representativos de deuda.....		12430	0	0
4. Derivados.....		12440	0	0
5. Otros activos financieros.....		12450	0	0
6. Otras inversiones.....		12460	0	0

Las Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros

B1.3

Las Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF		A03848256		BALANCE FORMULADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025	UNIDAD	
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.					Euros:	09001 X
					Miles:	09002
					Millones:	09003
Espacio destinado para las firmas de los administradores				30/06/2025	30/06/2024	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO						
A) PATRIMONIO NETO.....				20000	-6.429.875	-7.367.833
1. Fondos Propios.....				21000	-6.429.875	-7.367.833
I. Capital.....				21100	2.172.406	7.190.336
1. Capital escriturado.....				21110	2.172.406	7.190.336
2. (Capital no exigido).....				21120	0	0
II. Prima de emisión.....				21200	8.130.282	1.223.903
III. Reservas.....				21300	-40.301	454.453
1. Legal y estatutarias.....				21310	0	500
2. Otras reservas.....				21320	-40.301	453.953
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).....				21400	-12.840	-31.802
V. Resultados de ejercicios anteriores.....				21500	-5.401.505	-9.177.292
1. Remanente.....				21510	18.765	18.765
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).....				21520	-5.420.270	-9.196.057
VI. Otras aportaciones de socios.....				21600	0	0
VII. Pérdidas y Ganancias.....				21700	-11.277.917	-7.027.431
VIII. (Dividendo a cuenta).....				21800	0	0
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.....				21900	0	0
2. Ajustes por cambio de valor.....				22000	0	0
I. Activos financieros disponibles para la venta.....				22100	0	0
II. Operaciones de cobertura.....				22200	0	0
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la ver				22300	0	0
IV. Diferencia de conversión.....				22400	0	0
V. Otros.....				22500	0	0
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.....				23000	0	0
B) PASIVO NO CORRIENTE				31000	374.524	517.102
I. Provisiones a largo plazo.....				31100	132.274	302.452
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.....				31110	0	0
2. Actuaciones medioambientales.....				31120	0	0
3. Provisiones por reestructuración.....				31130	0	0
4. Otras provisiones.....				31140	132.274	302.452

Las Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF		A03848256		BALANCE FORMULADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025	UNIDAD	
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.					Euros:	09001 X
					Miles:	09002
				Millones:	09003	
				Espacio destinado para las firmas de los administradores	30/06/2025	30/06/2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO						
II. Deudas a largo plazo.....				31200	242.250	214.650
1. Obligaciones y otros valores negociables.....				31210	0	0
2. Deudas con entidades de crédito.....				31220	0	0
3. Acreedores por arrendamiento financiero.....				31230	0	0
4. Derivados.....				31240	0	0
5. Otros pasivos financieros.....				31250	242.250	214.650
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas.....				31300	0	0
IV. Pasivos por impuesto diferido.....				31400	0	0
V. Periodificaciones a largo plazo.....				31500	0	0
VI. Acreedores comerciales no corrientes.....				31600	0	0
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.....				31700	0	0
C) PASIVO CORRIENTE.....				32000	7.126.791	7.846.794
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la vent				32100	0	0
II. Provisiones a corto plazo.....				32200	0	3.517
III. Deudas a corto plazo.....				32300	1.303.187	2.555.302
1. Obligaciones y otros valores negociables.....				32310	0	0
2. Deudas con entidades de crédito.....				32320	0	106.797
3. Acreedores por arrendamiento financiero.....				32330	0	0
4. Derivados.....				32340	0	0
5. Otros pasivos financieros.....				32350	1.303.187	2.448.506
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.....				32400	133.900	24.340
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....				32500	5.689.704	5.263.634
1. Proveedores.....				32510	82.859	405.436
a) Proveedores a largo plazo.....				32511	0	0
b) Proveedores a corto plazo.....				32512	82.859	405.436
2. Proveedores, empresas del grupo y asociados.....				32520	0	0
3. Acreedores varios.....				32530	1.384.206	1.756.101
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).....				32540	138.829	371.131
5. Pasivos por impuesto corriente.....				32550	620	620
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.....				32560	4.083.190	2.730.347
7. Anticipos de clientes.....				32570	0	0
VI. Periodificaciones a corto plazo.....				32600	0	0
VII. Deuda con características especiales a corto plazo.....				32700	0	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)				30000	1.071.440	996.063

Las Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

NIF	A03848256	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS FORMULADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025		UNIDAD	
DENOMINACION SOCIAL				Euros: 09001 X	
				Miles: 09002	
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.		Millones: 09003			
Espacio destinado para las firmas de los administradores				30/06/2025	30/06/2024
(DEBE)/HABER					
A) OPERACIONES CONTINUADAS					
1. Importe neto de la cifra de negocios.....		40100		596.454	548.422
a) Ventas.....		40110		20.430	3.804
b) Prestaciones de servicios.....		40120		576.024	544.617
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding...		40130		0	0
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.....		40200		0	0
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.....		40300		0	0
4. Aprovisionamientos.....		40400		-62.842	-73.772
a) Consumo de mercaderías.....		40410		-62.294	-72.610
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.....		40420		-254	0
c) Trabajos realizados por otras empresas.....		40430		-294	-1.162
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos..		40440		0	0
5. Otros ingresos de explotación.....		40500		0	10.000
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.....		40510		0	0
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.....		40520		0	10.000
6. Gastos de personal.....		40600		-4.058.626	-3.570.259
a) Sueldos, salarios y asimilados.....		40610		-3.443.668	-3.060.241
b) Cargas sociales.....		40620		-614.958	-510.019
c) Provisiones.....		40630		0	0
7. Otros gastos de explotación.....		40700		-5.844.440	-2.981.774
a) Servicios exteriores.....		40710		-5.832.702	-2.971.188
b) Tributos.....		40720		-9.538	-10.586
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones ciales.....		40730		-2.200	0
d) Otros gastos de gestión corriente.....		40740		0	0
e) Gastos por enmisión de gases efecto invernadero.....		40750		0	0
8. Amortización del inmovilizado.....		40800		-34.128	-65.855
9. Imputación desubvenciones de inmovilizado no financiero y otro.....		40900		0	0
10. Excesos de provisiones.....		41000		173.695	815.230
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.....		41100		-26.668	0
a) Deterioro y pérdidas.....		41110		0	0
b) Resultados por enajenaciones y otras.....		41120		-26.668	0
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmoviliado de las socieades holding.		41130		0	0
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio.....		41200		0	0
13. Otros resultados.....		41300		-1.874.061	-1.555.202
A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13).....		49100		-11.130.616	-6.873.210

Las Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

NIF	A03848256	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS FORMULADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025		UNIDAD	
DENOMINACION SOCIAL	Euros: 09001 X				
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.	Miles: 09002				
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		Millones: 09003	
				30/06/2025	30/06/2024
(DEBE)/HABER					
14. Ingresos financieros.....		41400		0	0
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.....		41410		0	0
1) En empresas del grupo y asociadas.....		41411		0	0
2) En terceros.....		41412		0	0
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.....		41420		0	0
1) De empresas del grupo y asociadas.....		41421		0	0
2) De terceros.....		41422		0	0
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero.....		41430		0	0
15. Gastos financieros.....		41500		-147.301	-154.221
a) Por deudas con empresas del grupo.....		41510		0	-1.510
b) Por deudas con terceros.....		41520		-147.301	-152.710
c) Por actualización de provisiones.....		41530		0	0
16. Variación del valor razonable en instrumentos financieros.....		41600		0	0
a) Cartera de negociación propia.....		41610		0	0
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta.....		41620		0	0
17. Diferencias negativas de cambio.....		41700		0	0
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.....		41800		0	0
a) Deterioros y pérdidas.....		41810		0	0
b) Resultados por enajenaciones y otras.....		41820		0	0
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.....		42100		0	0
a) Incorporación al activo de gastos financieros.....		42110		0	0
b) Ingresos financieros derivados de convenio de acreedores.....		42120		0	0
c) Resto de ingresos y gastos.....		42130		0	0
A.2. RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)		49200		-147.301	-154.221
A.3. RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A.1 + A.2).....		49300		-11.277.917	-7.027.431
20. Impuestos sobre beneficios.....		41900		0	0
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20).....		49400		-11.277.917	-7.027.431
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS					
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.....		42000		0	0
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21).....		49500		-11.277.917	-7.027.431

Las Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL				PN1
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio				
NIF	A03848256	Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACION SOCIAL				
CLUB DE FUTBOL INTERCITY				
S.A.D.				
			30/06/2025	30/06/2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS.....	59100		-11.277,917	-7.027,431
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros.....	50010		0	0
1. Activos financieros disponibles para la venta.....	50011			
2. Otros ingresos/gastos.....	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo.....	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.....	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.....	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la	50050			
VI. Diferencias de conversión.....	50060			
VII. Efecto impositivo.....	50070			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200		0	0
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080		0	0
1. Activos financieros disponibles para la venta.....	50081			
2. Otros ingresos/gastos.....	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo.....	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.....	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión.....	50120			
XIII. Efecto impositivo.....	50130			
C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII).....	59300		0	0
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C).....	59400		-11.277,917	-7.027,431
Las Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros				

PN2

PN2

NIF		B) Estado total de cambios en el patrimonio neto												
A03848256														
DENOMINACION SOCIAL														
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.														
		Espacio destinado para las firmas de los administradores												
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	(ACCIONES PROPIAS Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
		EXCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
		01	02											
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO	511	2.470.362		4.575.820	-674.700	-52.976	-8.112.893	0	-6.084.034					-7.878.421
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio (1) y anteriores	512													
II. Ajustes por errores de ejercicio (1) y anteriores	513													0
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO (2)	514	2.470.362		4.575.820	-674.700	-52.976	-8.112.893	0	-6.084.034					-7.878.421
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515								-7.027.431					-7.027.431
II. Operaciones con socios o propietarios	516													
1. Aumentos de capital	517	5.955.155		1.108.436										7.063.591
2. (-) Reducciones de capital	518	-1.235.181		-4.460.353	1.129.153		-1.064.399							
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversiones de obligaciones, condonaciones de deuda)	519													0
4. (-) Distribución de dividendos	520													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521					21.174								21.174
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522													
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523													0
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524						6.084.034		6.084.034					12.168.068
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (2)	511	7.190.336		1.223.903	454.453	-31.802	-9.177.292	0	-7.027.431					-7.367.833
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio (2)	512													
II. Ajustes por errores del ejercicio (2)	513				-120.965									-120.965
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO (3)	514	7.190.336		1.223.903	333.488	-31.802	-9.177.292	0	-7.027.431					-7.488.798
I. Total Ingresos gastos reconocidos	515								-11.277.917					-11.277.917
II. Operaciones con socios o propietarios	516													
1. Aumentos de capital	517	4.186.396		8.131.481										12.317.877
2. (-) Reducciones de capital	518	-9.204.326		-1.225.102	-373.789		10.803.217							0
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversiones de obligaciones, condonaciones de deuda)	519													0
4. (-) Distribución de dividendos	520													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521					18.962								18.962
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522													
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523													0
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524						-7.027.431		7.027.431					0
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (3)	525	2.172.406		8.130.282	-40.301	-12.840	-5.401.505	0	-11.277.917					-6.429.876
(1) Ejercicio:	30/06/2025													
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las Cuentas Anuales:	30/06/2024													
(3) Ejercicio al que van referidas las Cuentas Anuales:	30/06/2025													

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF	A03848256	Balance formulado el 29 de Septiembre de 2023		
DENOMINACION SOCIAL				
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.				
Espacio destinado para las firmas de los administradores		NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2025	30/06/2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100		-11.277.917	-7.027.431
2. Ajustes del resultado	61200		648.701	-595.155
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201		34.128	65.855
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202		72.200	0
c) Variación de provisiones (+/-)	61203		-170.178	-815.230
d) Imputación de subvenciones (-)	61204		0	0
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	61205			
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206			
g) Ingresos financieros (-)	61207		0	0
h) Gastos financieros (+)	61208		147.301	154.221
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210			
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	61211		565.250	
3. Cambios en el capital corriente	61300		325.990	1.681.401
a) Existencias	61301		0	0
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	61302		50.303	-172.376
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303		-1.561	15.432
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	61304		305.106	1.837.901
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305		-27.857	444
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306		0	0
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400		-147.301	-154.221
a) Pago de intereses (-)	61401		-147.301	-154.221
b) Cobro de dividendos (+)	61402			
c) Cobro de intereses (+)	61403		0	0
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404			
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	61405			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500		-10.450.526	-6.095.405
La Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros				

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF		A03848256		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACION SOCIAL					
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.					
		NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2025	30/06/2024	
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
6. Pagos de inversiones (-)	62100		-223.698	-85.670	
a) Empresas del grupo y asociadas	62101				
b) Inmovilizado intangible	62102		-113.332	0	
c) Inmovilizado material	62103		-100.000	-15.670	
d) Inversiones inmobiliarias	62104				
e) Otros activos financieros	62105		-10.366	-70.000	
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta	62106				
g) Unidad de negocio	62107				
h) Otros activos	62108				
7. Cobros por desinversiones (+)	62200		0	0	
a) Empresas del grupo y asociadas	62201				
b) Inmovilizado intangible	62202		0	0	
c) Inmovilizado material	62203		0	0	
d) Inversiones inmobiliarias	62204				
e) Otros activos financieros	62205		0	0	
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta	62206				
g) Unidad de negocio	62207				
h) Otros activos	62208				
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300		-223.698	-85.670	
La Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros					

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

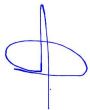
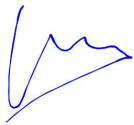
F1.2

NIF	A03848256	Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACION SOCIAL				
CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D.				
		NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2025	30/06/2024
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100		10.653.374	5.844.256
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		10.634.412	5.823.082
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102		18.962	21.174
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200		27.600	114.650
a) Emisión	63201		27.600	114.650
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		0	0
4. Deudas con características especiales (+)	63205			
5. Otras deudas (+)	63206		27.600	114.650
b) Devolución y amortización de	63207		0	0
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208			
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210			
4. Deudas con características especiales (-)	63211			
5. Otras deudas (-)	63212			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300		0	0
a) Dividendos (-)	63301			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400		10.680.974	5.958.906
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000		6.750	-222.168
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100		14.017	236.186
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200		20.767	14.017
La Memoria forma parte integrante de estos Estados Financieros				

DILIGENCIA DE FIRMA

El Órgano de Administración del CLUB DE FÚTBOL INTERCITY SOCIEDAD ANONIMA, en fecha 30 de septiembre de 2025, en cumplimiento de los requisitos establecidos en la CIRUCULAR BME Growth 3/2020, de ley de Sociedades de Capital y el Código de comercio, suscriben y formulan las cuentas anuales al ejercicio 2024-2025, comprende del 1 de julio de 2024 al 30 de junio de 2025, que comprende el balance, la cuenta de perdidas y ganancias, el estado de cambios de patrimonio neto, el estado de flujo de efectivo y las notas explicativas que comprenden 12 páginas numeradas de la 1 a la 12.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Alicante, a 30 de septiembre de 2025

CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D. (A03848256)

Memoria normal del periodo de doce meses terminado a 30 de junio de 2025

1. Actividad de la empresa

a) Identificación de la entidad y actividades principales

CLUB DE FUTBOL INTERCITY, SAD, (en adelante la Sociedad) se constituyó como asociación deportiva el 30 de abril de 1993 al amparo de la Ley 10/1990 General del Deporte de la Comunidad Valenciana siendo su objeto social principal el fomento y la práctica del fútbol y la participación en actividades o competiciones en el ámbito federado, figurando inscrita en el Registro de Clubs, Federaciones y demás Entidades Deportiva de la Comunidad Valenciana.

En la Asamblea General Extraordinaria de 9 de junio de 2018 acordó la denominación social del Club pasando a denominarse Club de Fútbol Intercity Sant Joan.

Con fecha 29 de junio de 2018 la Asamblea General Extraordinaria del Club aprobó la reformulación total y adaptación de sus estatutos a la ley 2/2011 de 22 de marzo, de la Generalitat Valenciana y por el RD 1577/1981 de 16 de enero, sobre Clubs y Federaciones Deportivas. Dichos estatutos quedaron inscritos en el Registro de Clubs, Federaciones y demás Entidades Deportivas de la Comunidad Valenciana por resolución del director general del Deporte de fecha 21 de noviembre de 2018. Entre otras modificaciones estatutarias quedó establecido que el ejercicio social se inicia el 1 de julio y termina el 30 de junio de cada ejercicio.

b) Transformación de la entidad en Sociedad Anónima Deportiva

Con fecha 16 de junio de 2017, por acuerdo en Asamblea General Extraordinaria, el Club tomó la decisión de solicitar la conversión de Grupo Deportivo a Sociedad Anónima Deportiva (S.A.D).

Mediante escritura otorgada por el Notario de Valencia, Doña Maria Cristina Clemente Buendía, con número de protocolo 987, y de fecha 21 de junio de 2018 se eleva a público los acuerdos adoptados que marcan el inicio del proceso de transformación. Es en ese mismo acto donde los miembros de la Junta Directiva del Club y representando al 100% de los socios, deciden constituirse en Asamblea General Extraordinaria de socios acordando la transformación del Club en S.A.D.

Con fecha 26 de noviembre del 2020, mediante escritura de elevación a público con número de protocolo 2064, se procede a la Transformación en Sociedad Anónima Deportiva, ante el Notario de Valencia, Doña Maria Cristina Clemente Buendía. Esta escritura junto con la Autorización del Consejo Superior de Deportes se encuentra debidamente Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, en el tomo 4365, folio 20, sección 8, hoja A173821, inscripción 1.

La Sociedad ha sido constituida por tiempo indeterminado y su domicilio social se encuentra en calle México, nº 20 en la Ciudad de Alicante CP 03008.

El objeto social es la participación en competiciones deportivas oficiales de la modalidad de fútbol, promoción y desarrollo de actividades deportivas relacionadas, exposición y comercialización de espectáculos deportivos y de todo tipo relacionados con la modalidad deportiva y el equipo profesional, adquisición de inmuebles para el desarrollo y promoción de

actividades del objeto social y su explotación, constitución adquisición y/o venta de acciones o participaciones en otras sociedades o fundaciones, promoción y construcción de equipamientos e instalaciones deportivas.

Desde 29 de octubre de 2021 la sociedad cotiza en el BME Growth en el segmento de empresas en expansión, estando sometida al régimen de control y supervisión regulado por el Reglamento UE nº 596/2014 sobre abuso de mercado del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como las circulares emitidas por BME Growth. El precio de referencia de cotización de las acciones fue establecido en 1,20€ por acción, siendo al cierre del ejercicio de 0,19€ (30/06/2025) y a la fecha de elaboración de estas cuentas anuales 0,13€ (30/09/2025).

En otro orden de asuntos la Sociedad constituyó en junio de 2021 la entidad Fundación Intercity de la Comunidad Valenciana mediante la aportación de 30.000 euros con el objeto de fomentar el deporte base, el fomento del fútbol femenino y para gestionar las actividades sociales de la Sociedad. Dicha entidad reinició su actividad en el segundo semestre de 2023. Ver Nota 23.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación con otras entidades con las que se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la sociedad

Las Cuentas Anuales del ejercicio han sido formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restantes legislación mercantil.
- El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- El Plan General de Contabilidad (aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre) y sus posteriores modificaciones.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Adaptación sectorial del Plan General Contable a las Sociedades Anónimas Deportivas.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio se ha preparado a partir de los registros contables de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y se presenta de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable que son de aplicación, en concreto la Orden de 27 de julio, para las que se aprueban las normas de adaptación del Plan General Contable a las Sociedades Anónimas Deportivas, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de la Sociedad y sus resultados del periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2025.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cifras comparativas de balance correspondientes al periodo de doce meses terminado al 30 de junio de 2024 fueron aprobadas por la Junta General de 20 de diciembre de 2024. Ver Nota 2.6.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados.

No se aplican principios contables no obligatorios. El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado estas Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de la totalidad de principios y normas contable de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La información contenida en esta memoria es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y su preparación requiere que la Dirección de la Sociedad realice juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las normas y a los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Las estimaciones y asunciones adoptadas están basadas en experiencias históricas y otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes. En este sentido, se incluye a continuación un detalle de los aspectos que han implicado mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las Cuentas Anuales.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes
- Provisiones por contingencias
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros
- Reconocimiento de ingresos
- Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información a la fecha de elaboración de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados. Sin embargo es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que haría, en su caso, de forma prospectiva conforme a lo establecido en la Norma nº 22 del Plan General de Contabilidad, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

2.5. Empresa en funcionamiento

Las Cuentas Anuales del ejercicio han sido preparadas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continuará en el futuro. No obstante, existen determinadas circunstancias, que han dificultado la capacidad de la entidad para seguir como empresa en funcionamiento, siendo hoy compensadas por circunstancias que mitigan las dificultades. A continuación, se detallan ambos tipos de circunstancias.

En el periodo de doce meses terminado al 30 de junio de 2025 existen unas pérdidas del periodo terminado a dicha fecha de -11.277.917 euros, siendo el Patrimonio Neto de la Sociedad de una cifra negativa de -6.429.875 euros.

Asimismo, al cierre del ejercicio de doce meses terminado al 30 de junio de 2024 existían unas pérdidas por importe de -7.027.431 euros, , siendo el Patrimonio Neto de la Sociedad de una cifra negativa de -7.367.833 euros.

Las pérdidas acumuladas reducen el patrimonio de la Sociedad a una cantidad inferior a la mitad del capital social, lo cual constituye una de las causas de disolución prevista en la legislación mercantil. Asimismo, los fondos de maniobra negativos al 30 de junio de 2025 y al cierre de ejercicio al 30 de junio de 2024, constituyen factores causante de dudas sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad.

Los factores que están mitigando esa deuda durante el periodo en curso son los siguientes:

En febrero de 2022 y septiembre de 2023 la Sociedad formalizó sendos acuerdos de financiación con la mercantil Global Tech Opportunities 10, donde este inversor proporciona fondos por un importe 4,5 millones y 11 millones, respectivamente, para los cuales la Sociedad Intercity ha estado emitiendo bonos convertibles en acciones por valor unitario de 5.000 euros divididos en determinados tramos, y hasta el mes de junio de 2027. El precio de conversión establecido fue del 93% del precio medio ponderado de las acciones en la últimas sesiones a la fecha de solicitud.

Estos bonos están siendo utilizados para continuar el crecimiento y tener estabilidad económica a medio y largo plazo, asegurando la finalización de los proyectos emprendidos y permitiendo construir otros proyectos deportivos que acerquen al club a su gran objetivo, alcanzar el fútbol profesional. Estos contratos, aparte de una adenda de honorarios fijos (fees), establecían unos honorarios adicionales (fees) en función del precio de conversión, que a su vez depende de que el precio de cotización se situara por debajo de su valor nominal. En enero de 2024 por primera vez se situó la cotización de la acción por debajo de su valor nominal en ese momento (0,1 euros/acción), habiendo generado importantes gastos por este concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de doce meses terminado al 30 de junio de 2024 por importe de 596.807 euros.

Con fechas 04/07/2024 y 08/08/2024 se producen escrituras de aumento de capital que totalizan 2.250.000 euros, sin prima de emisión, por conversión de 450 obligaciones

convertibles (22.500.000 acciones) de Global Tech, dejando el nuevo capital social en 9.440.336 euros.

En el mes de octubre de 2024 fue formalizada nueva escritura de reducción y ampliación de capital, donde por un lado fue realizada un aumento del valor nominal de las acciones (Contrasplit) que pasa de 0,1€ por acción a 2,00€ por acción pasando de 81.903.358 acciones a 4.095.168 acciones. A continuación se produce una reducción de capital por compensación de pérdidas por importe de 9.204.326 euros y reducción de prima de emisión por un importe de 1.225.103 euros ambos con abono a la cifra de resultados negativos de ejercicios anteriores. Al mismo tiempo se produce una reducción del valor nominal de las acciones que pasa de 2,00€ por acción al nuevo valor nominal de 0,05€ por acción. Y por último se produce una ampliación de capital por compensación de créditos por un importe total de 3.691.681 euros (166.134€ de capital y 3.525.547€ de prima de emisión) con la emisión de 3.322.685 nuevas acciones al nuevo valor nominal de 0,05€ por acción. En esta ampliación de capital fueron compensados los créditos otorgados y reconocidos al cierre (30/06/2024) por Alfa Blue Ocean (Global Tech.) (1.833 mil euros), Fundación Lucentum (659 mil euros), Habi2 Diseños (370 mil euros), Fundación Intercity (250 mil euros), CFI Alicante (150 mil euros), y otros saldos con acreedores y proveedores de menor importe (430 mil euros). Con esta última operación la cifra de capital queda reducido a 402.143 euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2024, 10 de enero de 2025, 28 de enero, 27 de febrero y 27 de marzo se producen cinco escrituras de aumento de capital que totalizan 570.633 euros, con unas primas de emisión que totalizan 1.054.364 euros, por conversión de 635 obligaciones convertibles (11.412.680 acciones) de Global Tech., dejando el nuevo capital social en 448.654 euros.

De nuevo en el mes de abril de 2025 se producen otras dos escrituras de aumento de capital que totalizan 426.683 euros, con una prima de emisión de 1.323.317 euros, por conversión de 350 obligaciones convertibles (8.533.660 acciones) de Global Tech., dejando el nuevo capital social en 1.399.459 euros.

Por ultimo en el mes de junio de 2025 se producen de nuevo otras dos escrituras de aumento de capital que totalizan 772.946 euros, con una prima de emisión de 2.227.052 euros, por conversión de 600 obligaciones convertibles (15.458.920 acciones) de Global Tech., dejando el nuevo capital social en 2.172.406 euros.

Con fecha 18 de junio de 2025 la Sociedad ha llegado a un nuevo acuerdo de inversión con Global Tech Opportunities, vehículo de inversión gestionado por Alpha Blue Ocean (ABO) por un importe máximo de 60 millones de euros que se materializará a través de la emisión de bonos convertibles. Se trata de 240 tramos de 250.000 euros en un plazo de 36 meses con un precio de conversión del 93% de precio medio ponderado de los últimos quince días a la fecha de solicitud de la conversión.

Las características de esta emisión son las siguientes:

Se trata de obligaciones con un valor nominal de 5.000€ que no devengan intereses. Se ha establecido una comisión a la formalización del contrato del 5% del importe total financiado que se ira abonado conforme con el devengo de los tramos a convertir. El vencimiento del periodo de suscripción será de 36 meses desde la primera suscripción. El plazo comienza a la fecha de la notificación de cada conversión, con un valor nominal de las acciones del 0,05€. El precio de la conversión será el valor mayor entre el valor nominal y el 95% del precio más bajo del periodo de 15 días de cotización anteriores a la fecha de conversión. Existe una comisión adicional de penalización en caso de que el precio de conversión fuera inferior a su

valor nominal. Esa comisión se abonará en forma de acciones y se calcula con una fórmula a partir de esa diferencia. Si además existe un retraso en la entrega de las acciones por parte de la Sociedad, se establece una nueva comisión en función de los días de retraso.

Estos fondos obtenidos serán utilizados, como en los acuerdos anteriores, para continuar el crecimiento de la Sociedad, tener estabilidad económica a medio y largo plazo, asegurando la finalización de proyectos emprendidos y permitiendo construir otros proyectos deportivos que permitan la club conseguir el objetivo de alcanzar el fútbol profesional y en especial el desarrollo del proyecto Alicante Park, que incluye la construcción de un nuevo recinto deportivo multifuncional en Alicante con capacidad de 20.000 personas, que albergará eventos musicales y deportivos, y un anexo para construir un estadio de fútbol donde jugará sus partidos oficiales el CF Intercity a construir en terrenos adquiridos al efecto, con una estimación de inversión total de 33 millones de euros.

En este sentido con fecha 30 de octubre de 2024 la Sociedad firmó un acuerdo con una empresa especializada en eventos (Legends) para la realización de un estudio de mercado y de viabilidad de negocio para la construcción de un recinto deportivo multifuncional y un estadio de fútbol adyacente en Alicante denominado Alicante Park. En el mes de enero de 2025 se ha adquirido una opción de compra de 100.000 m2 de terrenos en la zona de Rabasa (Alicante) (Ver Notas 5 y 7). La estimación de la inversión global aprobada por el Consejo de Administración es de 33 millones de euros y se estima una facturación de 8 millones de euros anuales a partir de su puesta en marcha.

Posteriormente al cierre del ejercicio al 30 de junio de 2025 se han producido nuevos movimientos patrimoniales, así como actuaciones y proyectos que están informados en la Nota 22 de hechos Posteriores.

Añadir que el comité de dirección junto con el departamento financiero de la Sociedad (en adelante “la Dirección”) tienen elaborado un plan de tesorería para los próximos doce meses, en el que se estiman unas necesidades de caja de aproximadamente cuatro millones de euros, de los cuales estarían cubiertos por la operación de financiación cerrada con el fondo Alpha Blue Ocean.

Con el objetivo de solventar la situación de desequilibrio patrimonial que actualmente presenta la Sociedad, así como de obtener los recursos financieros necesarios para el desarrollo de su actividad durante los doce próximos meses, la Dirección de la Sociedad está actualmente inmersa en negociaciones avanzadas con varios inversores que se convertirían en nuevos accionistas de la Sociedad. El cierre de los mencionados acuerdos permitirían solventar la situación de desequilibrio patrimonial y cubrir las necesidades financieras de la actual y siguiente temporada deportiva, con independencia de la categoría en la que militase el primer equipo masculino de fútbol.

Tanto los miembros de la Dirección como el Consejo de Administración cuentan con una amplia experiencia en el cierre de operaciones de financiación, inversión y patrocinios, y confían en que los acuerdos sobre los que están trabajando puedan cerrarse en los próximos meses.

En base a todo lo indicado anteriormente, los Administradores han considerado adecuada la preparación de los presentes estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.6. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, además de las cifras del periodo de doce meses terminado al 30

de junio de 2025, las correspondientes al ejercicio de doce meses terminado al 30 de junio de 2024. Asimismo, la información contenida en esta memoria está referida a los mismos periodos antes indicados.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios al 30/06/2025 y 30/06/2024. La auditoría correspondiente al ejercicio terminado al 30 de junio de 2024 incluye una opinión con salvedades.

2.7. Agrupación de partidas.

A efectos de facilitar la comprensión del balance, ciertos epígrafes se presentan de forma agrupada o resumida, detallándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de este documento.

2.8. Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance

2.9. Cambios en criterios contables.

Durante el periodo de doce meses ejercicio al 30/06/2025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.10. Corrección de errores.

Hasta la fecha de presentación esta memoria no se ha detectado errores de contabilización del ejercicio anterior.

2.11. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con la memoria a 30 de junio de 2025.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio de doce meses terminado al 30 de junio de 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad, es la siguiente:

Base de reparto:	Importe 30/06/2025
Beneficios del ejercicio	0
Pérdidas del ejercicio	-11.277.917
Total	-11.277.917

Aplicación:	Importe 30/06/2025
A Reserva legal	0
A Reservas voluntarias	0
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	0
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	-11.277.917
Total	-11.277.917

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio de doce meses terminado al 30 de junio de 2024 formulada por los Administradores de la Sociedad, fue la siguiente:

Base de reparto:	Importe 30/06/2024
Beneficios del ejercicio	0
Pérdidas del ejercicio	-7.027.431
Total	-7.027.431

Aplicación:	Importe 30/06/2024
A Reserva legal	0
A Reservas voluntarias	0
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	0
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	-7.027.431
Total	-7.027.431

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan. En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

Inmovilizaciones Intangibles deportivas

Bajo este concepto se incluyen los derechos de adquisición de jugadores de otras entidades. Se registran contablemente por su coste de adquisición, amortizándose sistemáticamente en función del periodo de duración del contrato, excepto en los casos de que este fuera de cancelado de forma anticipada. En tal caso, la Sociedad procede a la imputación a resultados del saldo neto pendiente a la fecha de cancelación anticipada del contrato.

Derechos de opción sobre inmuebles

En este epígrafe se incluyen los derechos de opción de compra de terrenos para el desarrollo le proyecto Alicante Park que se informa en las Notas 2.5 y Nota 6.

4.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

No es aplicable la activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un

alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

El coste relacionado con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconoce como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por:

- Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- El tipo de descuento empleado por la Sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

En los arrendamientos operativos se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

INMOVILIZADO MATERIAL		
Vida útil del inmovilizado material		
Concepto	V.U.	%
Maquinaria	10	10%
Equipos para proceso de información	4	25%
Otro Inmovilizado Material	5-10	10%-20%

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

La sociedad no tiene Inversiones Inmobiliarias.

4.4. Arrendamientos.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos resultados de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e inmaterial.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

4.5. Permutas.

La sociedad no tiene permutas.

4.6. Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y

- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

4.6.1. Inversiones financieras a largo plazo

Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados.

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o
- el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

Inversiones disponibles para la venta: son el resto de las inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro con vencimiento inferior a tres meses

4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.6.3. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.6.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

La sociedad no tiene financieros derivados

4.6.5. Instrumentos financieros compuestos

La sociedad no tiene Instrumentos financieros compuestos

4.6.6. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de

efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

4.7. Coberturas contables.

No existen.

4.8. Existencias.

La sociedad no tiene existencias.

4.9. Transacciones en moneda extranjera.

No se producen.

4.10. Impuestos sobre beneficios.

El gasto fiscal por el mencionado impuesto se calcula en función del resultado del ejercicio no exento aplicando el tipo de gravamen del 25% y teniendo en cuenta las diferencias entre el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto), a efectos de determinar el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio, excluida las retenciones y los pagos a cuenta en su caso.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Los activos y pasivos diferidos no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.11. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.12. Provisiones y contingencias.

Existen obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

4.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

4.14. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

De acuerdo con las normas de elaboración de presupuestos de los Clubes y las SADs de la Liga Nacional de Fútbol Profesional, los gastos de personal se presentarán siguiendo los siguientes criterios de valoración:

Gastos de personal no deportivo o estructura. Se distinguen las siguientes categorías:

Personal no deportivo técnico: director deportivo, secretario técnico, delegado, fisioterapeutas y encargados de material.

Otro personal no deportivo: resto del personal ligado al Grupo mediante un contrato laboral, incluyendo personal de administración, seguridad y accesos, marketing, comunicación, mantenimiento y otros.

Gastos de personal deportivo: A efectos de presentación, el gasto en concepto de plantilla deportiva incluye todo tipo de contraprestaciones (sueldos, salarios, indemnizaciones, retribuciones en especie, etc.), así como la Seguridad Social a cargo de la empresa, primas colectivas y otros. En el caso de los jugadores recibidos o entregados en cesión, se incluyen todos los gastos e ingresos derivados de la mencionada cesión.

4.15. Pagos basados en acciones.

La Sociedad realiza pagos en acciones en forma de instrumentos de capital y liquidados en efectivo a ciertos empleados. Los pagos en acciones en forma de instrumentos de capital se valoran al valor razonable en la fecha de la concesión. El valor razonable determinado en la fecha de la concesión de los pagos en acciones en forma de instrumentos de capital se carga a resultados linealmente a lo largo del período de devengo, en función de la estimación realizada por la Sociedad con respecto a las acciones que finalmente serán devengadas, con abono a la cuenta de Otras reservas.

4.16. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos.

Las subvenciones de explotación se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar gastos de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se

imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

4.17. Combinaciones de negocios.

No se producen.

4.18. Negocios conjuntos.

No se producen.

4.19. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de registro y valoración 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de registro y valoración 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4.20. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

No existen.

4.21. Operaciones interrumpidas.

No se producen.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

Concepto	Saldo inicial 30/06/2024	Entrada	Aumentos Traspasos	Salidas Bajas	Disminución Traspaso	Saldo final 30/06/2025
Terrenos y bienes mat.	348.034					348.034
Maquinaria	344					344
Mobiliario	24.776					24.776
Equipos para proc. Inform.	3.378					3.378
Otro inmov. Material	5.997	100.000				105.997
Total	382.528	100.000				482.528

Detalle de los movimientos de amortización acumulada del ejercicio es el siguiente:

Concepto	Saldo inicial 30/06/2024	Dotaciones Entrada	Aumentos Traspasos	Salidas Bajas	Disminución Traspaso	Saldo final 30/06/2025
Amort. Acum. Maquinaria	-359					-365
Amort. Acum. Mobiliario	-2.717					-2.717
Amort. Acum. E.P.I.	-2.868					-2.868
Amort. Acum. Otro inmov	-955					-955
Total	-6.898					-6.993
Total Saldo Neto Inmovilizado	375.630					475.630

El detalle de los movimientos del inmovilizado material del ejercicio anterior es el siguiente:

Concepto	Saldo inicial 30/06/2023	Entrada	Aumentos Traspasos	Salidas Bajas	Disminución Traspaso	Saldo final 30/06/2024
Terrenos y bienes nat.	334.016	482.024		468.006		348.034
Maquinaria	344	0				344
Mobiliario	23.123	1.653				24.776
Equipos para proc. Inform	3.378	0				3.378
Otro inmov. Material	5.997	0				5.997
Total	366.858	483.677		468.006		382.528

El detalle de los movimientos de amortización acumulada del ejercicio anterior es el siguiente:

Concepto	Saldo inicial 30/06/2023	Dotaciones Entrada	Aumentos Traspasos	Salidas Bajas	Disminución Traspaso	Saldo final 30/06/2024
Amort. Acum. Maquinaria	-359					-359
Amort. Acum. Mobiliario	-2.227	-489				-2.717
Amort. Acum. E.P.I.	-2.708	-159				-2.868
Amort. Acum. Otro inmov	-866	-89				-955
Total	-6.160	-738				-6.898
Total Saldo Neto Inmovilizado	360.698	482.939				375.630

Derivado del Proyecto Alicante Park, que se menciona en la Nota 2.5 de esta memoria, han sido contratados los servicios para la elaboración del estudio de viabilidad por importe de 100.000 euros han sido capitalizados como Inmovilizado en curso, en la medida que son atribuibles a la ejecución del nuevo recinto deportivo y existen intenciones ciertas de llevar a cabo el proyecto, pues se ha realizado la opción de compra de los terrenos que se mencionan en la Nota 7 de esta memoria. En la Nota 22 de hechos Posteriores se informa de otros compromisos adicionales relacionados con este proyecto.

La Sociedad procederá a incorporar al valor del activo todos los costes directamente atribuibles a la obra a medida que se produzcan, reclasificando las partidas al epígrafe correspondiente del inmovilizado material una vez concluida la construcción y puesta en condiciones de funcionamiento.

A fecha 30 de junio de 2025 no existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

Todo el inmovilizado está afecto a la explotación y no existe ningún tipo de garantía real.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

El inmovilizado material no incluye activos adquiridos a empresas del grupo y asociadas.

No existen restricciones a la titularidad de los activos y su importe.

No existen inmovilizados adquiridos por medio de régimen de arrendamiento financiero.

No existen inversiones en inmovilizado material fuera del territorio nacional.

No se han capitalizados gastos financieros en el ejercicio.

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

No se han recibido subvenciones, donaciones y relacionados con el inmovilizado material.

Aparte de lo mencionado en la Nota 7 de Inmovilizado Intangible sobre la compra de Derechos sobre unos terrenos, no se han contraído otros compromisos en firme para la compra o venta de inmovilizado.

No se ha producido la enajenación elementos de inmovilizado material que han llevado al reconocimiento de ingresos o pérdidas.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

6. Inversiones inmobiliarias.

La sociedad no tiene inversiones inmobiliarias.

7. Inmovilizado intangible.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

Concepto	Saldo inicial 30/06/2024	Entrada	Aumentos Traspasos	Salidas Bajas	Disminución Traspaso	Saldo final 30/06/2025
Derechos de traspaso	233.758			-120.000		113.758
Derechos Opción Inmuebles	-	140.000				140.000
Aplicaciones Informáticas	5.117					5.117
Anticipos inmovilizaciones intangibles	2.213					2.213
Total	241.088	140.000		-120.000		261.088

Detalle de los movimientos de la amortización acumulada del intangible del ejercicio:

Concepto	Saldo inicial 30/06/2024	Dotación Entrada	Aumentos Traspasos	Salidas Bajas	Disminución Traspaso	Saldo final 30/06/2025
Amort. Ac de derechos de traspaso	-150.212	-34.128		93.332		-91.008
Amort. Ac. De Aplicaciones informáticas	-95					-95
Total Amortización	-150.307	-34.128		93.332		-91.103
Total Saldo Neto Inmovilizado	90.781	-34.128		93.332		169.985

El saldo de Derechos de Traspaso al cierre del ejercicio corresponden a los derechos de traspaso abonados de un jugador. Al inicio del ejercicio eran dos jugadores, pero en diciembre de 2024 es traspasado y el derecho es dado de baja junto a la amortización acumulada, siendo el efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias de -26.668 euros.

Los gastos se distribuyen en el periodo de duración de sus contratos.

El saldo de derechos de opción sobre inmuebles, corresponde a la adquisición de una opción de compra sobre unos terrenos de 104 mil metros cuadrados ubicados en la zona de Rabasa (Alicante) para el desarrollo del proyecto Alicante Park con la futura construcción del recinto deportivo que se menciona en la Nota 2.5 de la memoria. Dicha operación de compra se ha realizado a través de una entidad intermediaria por un importe de 450.000 euros más IVA,

siendo el coste original de la opción de compra por importe de 140.000 euros más IVA. En la medida que el valor razonable de dicha opción de compra, corresponde a este último importe, de acuerdo con la Norma de Registro y valoración N° 5, la diferencia entre el valor razonable y el precio pagado ha sido imputada como gastos excepcionales no deducibles fiscalmente en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un importe de 310.000 euros.

El plazo para ejercitar la opción de compra de los terrenos vence en enero de 2026 con seis meses de posible prórroga, plazo en el que la Sociedad deberá haber solicitado la licencia de construcción del nuevo recinto deportivo. El precio total de los terrenos comprometidos (sin IVA) asciende a 2.200.000 euros, del que se minorará el precio de la opción de compra de 140.000 euros. Asimismo el vendedor del terreno tendrá una contraprestación adicional consistente en el 10% de los EBITDA positivos generados en 10 años del proyecto Alicante Park en marcha, y con un importe acumulado máximo de 1.600.000 euros.

Estos derechos de opción de compra no se amortizan, pues su naturaleza es temporal y su valor se mantiene hasta conocer si se ejercita o no la opción de compra.

El detalle de los movimientos del inmovilizado intangible del ejercicio anterior es el siguiente:

Concepto	Saldo inicial 30/06/2023	Entrada	Aumentos Traspasos	Salidas Bajas	Disminución Traspaso	Saldo final 30/06/2024
Derechos de traspaso	233.758	0				233.758
Aplicaciones Informáticas	5.117	0				5.117
Anticipos inmovilizaciones intangibles	2.213	0				2.213
Total	241.088	0				241.088

El detalle de los movimientos de amortización acumulada del ejercicio anterior es el siguiente:

Concepto	Saldo inicial 30/06/2023	Entrada	Aumentos Traspasos	Salidas Bajas	Disminución Traspaso	Saldo final 30/06/2024
Amort. Ac de derechos de traspaso	-85.108	-65.104				-150.212
Amort. Ac. De Aplicaciones informáticas	-83	-12				-95
Total	-85.191	-65.116				-150.307
Total Saldo Neto Inmovilizado	155.897	-65.116				90.781

La empresa no ha creado ningún inmovilizado intangible.

No existen activos afectos a garantía y a reversión.

La empresa no ha recibido inmovilizado intangible por donación.

No existen restricciones a la titularidad de los activos y su importe.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

A parte de lo ya indicado en esta Nota, no se han contraído otros compromisos en firme para la compra de inmovilizado.

No existen inversiones en inmovilizado intangible en empresas del grupo o asociadas o fuera de territorio español. Tampoco existen intereses en diferencias de cambio que se hayan capitalizado en el ejercicio.

No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado intangible.

Todo el inmovilizado está afecto a la explotación y no existe ningún tipo de garantía real. No se han dotado provisiones para la depreciación del inmovilizado intangible.

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

La Sociedad no tiene arrendamientos financieros a la fecha de la preparación de estas notas informativas intermedias.

Los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

Los alquileres corresponden a 3 apartamentos para alojar a entrenadores y/o futbolistas del 1er equipo.

Arrendamientos operativos: Información del arrendatario	30/06/2025	30/06/2024
Importe total de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:	27.430	25.895
-Hasta un año	27.430	25.895
-Entre uno y cinco años	0	0
-Mas de cinco años	0	0
Importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan recibir.	0	0
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gasto del periodo	0	0
Cuotas contingentes reconocidas como gasto del periodo	0	0
Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo.	0	0

9. Instrumentos financieros

9.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

a) Categorías de activos y pasivos financieros.

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura.

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo son:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, Créditos por Op. Comerciales, Derivados Otros	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Préstamos y partidas a cobrar					12.673	2.307
TOTAL					12.673	2.307

Los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo son:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, Créditos por Op. Comerciales, Derivados Otros	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Valorados a valor razonable					6.866	5.305
TOTAL					6.866	5.305

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es la siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
Tesorería	20.767	14.017
Otros activos equivalentes:	-	-

a.2) Pasivos financieros.

Los pasivos financieros a largo plazo de la Sociedad son:

	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste			242.250	214.650	132.274	302.452	374.524	517.102
- Provisiones					132.274	302.452	132.274	302.452
- Prestamos			242.250	214.650			242.250	214.650
TOTAL			242.250	214.650	132.274	302.452	374.524	517.102

Estos pasivos financieros a largo (derivados y otros) corresponden a provisiones indicadas en la Nota 15.

A continuación, detallamos los pasivos a corto plazo, sin incluir saldos con Administraciones Públicas, saldos con grupo, proveedores, ni personal:

	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	-	106.797	-	-	2.687.393	4.204.607	2.794.190	4.311.404
TOTAL	-	106.797	-	-	2.687.393	4.204.607	2.794.190	4.311.404

Los pasivos a corto al 30/06/2025 y 30/06/2024 incluyen a:

Descripción	Información	30/06/2025	30/06/2024
Inversor Global Tech Opportunities	Nota 2.5 y 22	459.500	1.728.000
Fundacion Lucentum	Nota 15	424.134	466.354
CFI Alicante	Nota 15	150.000	150.000
Fundación Intercity	Nota 15	133.900	250.000
Total		1.167.534	2.594.354

b) Otro tipo de información

No existen activos y pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No se han producido las reclasificaciones por cada categoría de activos financieros.

No se han producido transferencias de activos financieros.

No existen activos cedidos y aceptados en garantía distintos de los indicados en la nota anterior.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

No se han producido correcciones valorativas por deterioro de activos financieros.

No se han producido las pérdidas o ganancias netas procedentes de pasivos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena.

No se han realizado operaciones de cobertura.

Al 30 de junio 2025 no se han contraído compromisos en firme para la compra ni para la venta de activos financieros.

No existen deudas con garantía real ni litigios ni embargos.

El detalle de las deudas y cuentas a cobrar de deudores por operaciones comerciales y otros créditos a corto plazo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Clientes	127.145	126.378
Otros deudores	258.375	311.644
Total cuentas a cobrar	385.520	438.022

El detalle de las cuentas a cobrar atendiendo a su antigüedad es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Hasta 3 meses	385.520	438.022
Entre 3 y 6 meses		
Superior a 6 meses		
Total	385.520	438.022

El detalle de las deudas y cuentas a pagar de proveedores por operaciones comerciales y otros acreedores a corto plazo, incluyendo Administraciones Públicas, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Proveedores	82.859	405.436
Acreedores prestación de servicios	1.384.206	1.756.101
Personal	138.829	371.131
Administraciones públicas (nota 13)	4.083.810	2.730.967
Total	5.689.704	5.263.634

Naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Riesgo de mercado:

La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de mercado por activos no financieros.

Riesgo de tipo de cambio:

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas.

Riesgo de crédito:

Los activos financieros de la Sociedad están compuestos principalmente de saldos con clientes.

La Sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

Riesgo de liquidez:

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable:

La sociedad no está expuesta al riesgo de tipo de interés.

10. Fondos propios

Partiendo al inicio del ejercicio 2024/2025 (01/07/2024) con una cifra de capital de 2.470.362 euros de acciones de valor nominal de 0,2 euros de valor nominal que suponen 12.351.812 acciones.

Con fecha se 7 de julio de 2024 fue formalizada escritura de reducción y ampliación de capital, donde por un lado han sido reducido la cifra de capital en 1.235.181 euros (con reducción del valor nominal) y la prima de emisión por un importe de 4.459.153 euros con abono a la cifra de resultados negativos de ejercicios anteriores. Y por otro lado ha sido ampliado el capital por compensación de créditos en un importe de 878.043 euros y la prima de emisión por un importe de 737.622 euros con la emisión de 737.621 nuevas acciones al nuevo valor nominal de 0,10€ (ver Nota 2.5).

En el mes de octubre de 2024 se formaliza nueva escritura de reducción y ampliación de capital donde se realiza un aumento del valor nominal de las acciones desde 0,10€ a 2,00€ y a continuación se reduce la cifra de capital y la prima de emisión por compensación de pérdidas y al mismo tiempo se realiza una reducción del valor nominal de las acciones que pasa de 2,00€ a 0,05€ por acción (ver Nota 2.5).

El resto de variaciones en la cifras de Fondos propios hasta el cierre del ejercicio se informan en la Nota 2.5.

Se llega al cierre del ejercicio de doce meses terminado al 30/06/2025 en por importe de capital de 2.172.406 que está compuesto por 43.448.110 acciones de valor nominal de 0,05 euros.

Al 30/06/2025 el único accionista que ostenta más del 5% del capital social de la Sociedad es Global Tech Opportunities - Alpha Blue Ocean (ABO) con el 35,58% del capital.

Al 30/06/2024 ningún accionista ostenta más de 5% del capital social de la Sociedad.

Reserva Legal

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

Hasta la fecha no ha sido constituida Reserva Legal alguna.

Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución.

Aplicación de resultados y Resultado del ejercicio

La aplicación del resultado del ejercicio de doce meses terminado al 30 de junio de 2025 presentó unas pérdidas por importe de -11.277.917 euros (Nota 3) que será propuesta para su aprobación en la próxima Junta General con destino a la cuenta de Resultados Negativos y que presenta un saldo acumulado a 30 de Junio de 2025 de -5.420.505 euros.

Acciones propias

El importe total de la autocartera al 30/06/2025 es de 12.840 euros (31.802 euros al 30/06/2024) y se corresponde con 48.184 acciones que representan el 0,1109% del capital social de la sociedad y se sitúa por debajo del límite del artículo 509 de Ley de Sociedades de Capital que marca como límite máximo el 10%.

Con fecha 24 de mayo de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó autorizar al Órgano de Administración para adquirir acciones propias en los siguientes términos:

- Por un periodo de 5 años desde la adopción del acuerdo

- Por un número máximo de acciones del 10% del capital.

Con un contravalor mínimo cuando la adquisición sea onerosa que podrá oscilar en un +/- 10% del valor de mercado a la fecha de adquisición.

El movimiento habido durante el periodo de doce meses terminado al 30 de Junio de 2025 ha sido el siguiente (nº de acciones):

	30/06/2024	Compras	Ventas	Bajas por Combinación De Negocios	30/06/2025
Acciones Autocartera	1.726.060	10.623.466	10.642.298	-	963.680*

*Saldo normalizado a 30/06/2025, sin considerar contra split realizado el 10/10/2024. Las acciones efectivas a la fecha de referencia son 48.184 acciones.

Durante el periodo de doce meses terminado al 30/06/2025, se han realizado ventas de acciones de autocartera por un importe de 1.037.433 euros (576.646 euros al 30/06/2024), obteniendo un resultado neto negativo de -21.210 euros que ha sido registrado con cargo a la cuenta de Reservas Voluntarias.

Resultados de ejercicios anteriores

Este epígrafe del balance recoge las pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores y pendientes de amortización con excedentes futuros o con aportaciones patrimoniales.

11. Existencias

La Sociedad no tiene existencias.

12. Moneda Extranjera.

No existen elementos de activo y pasivo denominados en moneda extranjera, tampoco existen compras, ventas y servicios recibidos y prestados denominados en moneda extranjera.

13. Situación fiscal.

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	30/06/2025	30/06/2024
Deudor		
Hacienda Pública, deudor por IVA	256.875	310.144
Hacienda Pública, deudora por Retenciones y pagos a cuenta	0	0
	256.875	310.144
Acreedor		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	62.931	41.851
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	2.141.878	1.658.337

Organismos de la Seguridad Social	1.878.381	1.030.159
Hacienda Pública, acreedor por IS	620	620
	4.083.810	2.730.967

Dentro del epígrafe Hacienda Pública Acreedora por retenciones se incluye un saldo a pagar por importe de 2.141.878 euros correspondiente a retenciones de salarios no pagados a Hacienda desde el 4er trimestre del ejercicio 2023 hasta el 2º trimestre del ejercicio 2025 y a retenciones por arrendamiento no pagadas a Hacienda desde el 4º trimestre del ejercicio 2024 hasta el 1º trimestre del ejercicio 2025, más los correspondientes recargos e intereses por dichos impagos. Dichos recargos e intereses se incluyen como gastos excepcionales en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Ver Nota 14).

Dentro del epígrafe Organismos de la Seguridad Social se incluyen un saldo a pagar por importe de 1.878.381 euros correspondiente a cotizaciones mensuales a la seguridad social no abonadas a la Tesorería desde aproximadamente principios del ejercicio 2023 hasta junio de 2025, más los correspondientes recargos e intereses por dichos impagos. Dichos recargos e intereses se incluyen como gastos excepcionales en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Ver Nota 14).

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y ello con independencia de que la legislación fiscal es susceptible de interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

En el mes de junio de 2025 se ha iniciado procedimiento de comprobación tributaria por parte de la AEAT correspondiente a las autoliquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondientes al ejercicio 2024.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, dicho procedimiento se encuentra en curso y no se ha recibido propuesta de regularización por parte de la Administración. La Dirección de la Sociedad considera que, en base a la información disponible en este momento, no se derivarán pasivos fiscales significativos adicionales como consecuencia de dicha comprobación, por lo que no se ha registrado provisión alguna en relación con este asunto.

No existen provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios, así como sobre las contingencias de carácter fiscal y sobre acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de la normativa fiscal que afecta a los activos y pasivos fiscales registrados.

Conciliación del resultado contable y gasto corriente por Impuestos sobre beneficios:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de IS	-11.277.917	-7.027.431
Ingresos de actividades exentas:		-
Gastos de actividades exentas:	92.948	276.820
Base imponible previa	-	-
Compensación bases imponibles negativas	-	-
Base imponible	-11.277.917	-7.027.431

Gasto (Ingreso) fiscal / Cuota (25%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Cuota a pagar	-	-
	-	
	-	

14. Ingresos y Gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
Cuotas de asociados y afiliados y entradas	479.471	496.126
Ventas de material deportivo, sponsor y cantina	78.132	39.869
Otros	7.851	12.426
Total	596.454	548.422

El importe de cuotas de asociados y afiliados incluye, además de aquellos obtenidos por la Sociedad por el cobro de cuotas a los alumnos, aquellas derivadas de la organización de eventos derivados de la actividad principal de la Entidad.

b) Aprovisionamientos

El detalle de los gastos por aprovisionamiento 30 de junio 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Detalle de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	30/06/2025	30/06/2024
1. Consumo de mercaderías	62.294	72.610
a) Compras, netas devol. y cualquier dcto. de las cuales:	62.294	72.610
-Nacionales	62.294	72.610
-Adquisiciones intracomunitarias		
-Importaciones		
b) Variación de existencias.		
2. Consumo de materia primas y otros consumibles		
a) Compras, netas devol. y cualquier dcto. de las cuales:		
-Nacionales		
-Adquisiciones intracomunitarias		
-Importaciones		
b) Variación de existencias.		

El saldo de aprovisionamientos, que figura en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del periodo de doce meses terminado a 30 de junio de 2025 se corresponde íntegramente a la compra de material deportivo.

c) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
Sueldos y salarios	3.335.771	2.960.423
Indemnizaciones	107.897	99.817
Cargas sociales	614.958	510.019
Provisión	-	-
Total	4.058.626	3.570.259

Otros gastos de explotación

El detalle de “Otros gastos de explotación” (servicios exteriores) de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2025 y 30 de junio del 2024 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Arrendamientos y cánones	89.187	61.689
Reparaciones y conservación	53.323	30.952
Servicios profesionales independientes	427.859	488.847
Primas de seguros y Tptes.	29.856	4.231
Servicios bancarios y similares	8.157	23.366
Publicidad y propaganda	229.864	105.046
Suministros	9.378	6.475
Otros servicios	4.983.810	2.250.584
Total	5.832.702	2.971.190

El gasto devengado durante el periodo correspondiente a Servicios de profesionales independientes por importe de 427.859€ (488.847€ al 30/06/2024) se debe principalmente a servicios de asesoría externa, una parte de ellos relacionados con su presencia en BME Growth, gastos de representantes de jugadores, gastos de federación, médicos y de fisioterapia.

Dentro de los gastos de publicidad y propaganda se incluye el contrato de patrocinio con la Fundación Lucentum por importe de 200.000€ anuales.

Dentro del capítulo otros servicios, se incluyen los importes registrados por las operaciones vinculadas a la obtención de financiación, principalmente las conversiones de deuda en capital realizadas en el marco de los contratos suscritos con la mercantil Global Tech Opportunities, principal financiador de la Sociedad (ver Notas 2.5, 10 y 22).

Estos efectos han supuesto el reconocimiento contable de gastos de explotación por importe total de 4.289.285 euros (1.711.807 euros en el ejercicio 2023-2024). Ver Nota 2.5. El resto de gastos incluidos en este epígrafe corresponden a mutualidad y asistencia sanitaria, publicidad, desplazamientos del primer equipo y fútbol base, billetes de avión, alojamientos, fútbol playa y fútbol sala, entre otros conceptos.

Gastos Excepcionales:

Este epígrafe totaliza un importe de 1.874.061 euros (1.555.202 en la temporada 2023/2024) que incluye, entre otras, las aportaciones realizadas al Club CFI Alicante, a Fundación Lucentum y a Fundación Intercity, así como la operación de adquisición de opción de compra sobre terrenos por importe de 310.000 euros, informada en la Nota 7 y el reconocimiento de deuda euros realizado al acreedor constructor del campo de fútbol de entrenamiento por importe de 308 mil en la conversión de su deuda en acciones en esta temporada.

- Convenio CFI Alicante:

Con fecha 15 de agosto de 2021 el C.F. Intercity alcanzó un convenio de colaboración la entidad CFI Alicante, por el cuál ambos clubs compartirán la labor de desarrollo y formación de los deportistas, así como el uso de las instalaciones deportivas públicas y privadas para entrenamientos y competiciones. El convenio recoge que CFI Alicante, que es el club deportivo de la ciudad de Alicante que asume el legado histórico del club decano del fútbol en Alicante, será un club filial. En el marco de este acuerdo, C.F. Intercity se compromete a asumir el déficit que pudiera existir en el desarrollo de la actividad del CFI Alicante. En la temporada 2023/2024 los gastos incurridos han sido por importe de 295.895 euros. En el periodo de doce meses terminado el 30/06/2025 los gastos incurridos han sido por importe de 395.879 euros. Superada la cantidad máxima anual estipulada de 150.000 euros, será necesario estudiar la viabilidad de CFI Alicante y llegar a un nuevo acuerdo.

- Acuerdo de Integración del equipo de Baloncesto Masculino de Fundación Lucentum en CF Intercity S.A.D.

Con fecha 2 de noviembre de 2021 se firmó un acuerdo marco entre la Fundación Lucentum Baloncesto Alicante y el C.F. Intercity donde la Sociedad asume las obligaciones del mantenimiento de todos los gastos directos e indirectos que genera el Club de Baloncesto que actualmente milita en la categoría LEB ORO, así como evolucionar el presupuesto económico actual y en el caso de ascenso a la máxima categoría del Baloncesto Español, el cumplimiento de los requisitos económicos, estructurales y de cualquier otro tipo que establezca la ACB. Este club de baloncesto tiene un presupuesto para la temporada 2024-2025 de 1.200.000 euros, aproximadamente, y gran parte de sus gastos están cubiertos con ingresos de patrocinadores. Por este acuerdo la Sociedad adquirió la totalidad de los derechos deportivos y de competición siendo la contraprestación las aportaciones por temporada formalizadas en contrato.

Con fecha 30 de diciembre de 2021 se firmó el acuerdo con la Fundación Lucentum por periodo desde enero de 2022 hasta 30/06/2024, estableciendo una aportación por temporada de 400.000 euros. Este acuerdo para temporadas sucesivas quedó de la siguiente forma:

Un acuerdo valorado en 200.000 euros en concepto de asistencia formativa a los equipos de la base del club de Fútbol Intercity, SAD.

Una cantidad de 250.000 euros acordado por Fundación Lucentum y el Club de fútbol Intercity SAD para hacer frente el presupuesto económico de la temporada 24-25 según el acuerdo marco firmado el 2 de noviembre de 2021, dichas cantidades serán acordadas cada temporada según las necesidades de tesorería.

Por último, existe otro acuerdo en concepto de patrocinio por temporada en base al contrato de 01/01/2023 por 5 años naturales a razón de 200.000 anual.

El saldo acreedor al cierre de 30/06/2024 por importe 466.667€ fue en gran parte capitalizado en la ampliación de capital de octubre de 2024.

Al 30/06/2025 la Sociedad tiene reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta unos gastos por aportaciones devengadas derivadas de los contratos para esta temporada 2024-2025 un importe de 650.000 euros registrado dentro de los epígrafe de gastos de explotación (200.000€) y gastos excepcionales “otros gastos” (450.000€) y estando pendiente de pago al 30/06/2025 un importe de 424.134 euros.

Con fecha 12 de julio de 2025 se ha producido la venta de los derechos deportivos y federativos que han sido informado en la Nota 22 de Hechos Posteriores.

- Aportación Fundación Intercity

Se incluye en este epígrafe la aportación devengada por la Fundación Intercity de 200.000 euros en el periodo terminado al 30/06/2025 (Ver Nota 23).

15. Provisiones y contingencias

La entidad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los tributos y cotizaciones sociales aplicables a la entidad y como consecuencia de las diferentes interpretaciones de la normativa aplicable a las operaciones realizadas por la sociedad durante los ejercicios no prescritos podrían derivarse pasivos contingentes.

Las estimaciones de contingencias fiscales y laborales que ha realizado la Sociedad y cuyo riesgo en caso de inspección se pueden evaluar como probable, al 30/06/2024 ascienden a la cantidad de 81.368 euros (271.400 euros al 30/06/2024).

Derivado de la minoración del riesgo por periodos de prescripción fiscal y laboral, han sido aplicadas provisiones por importe de 173.696 euros, que se encuentran registradas en el epígrafe de Exceso de provisiones de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Así mismo al 30/06/2024 existen provisiones para hacer frente a litigios por importe de 50.906 euros (31.051€ al 30/06/2024).

16. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

La compañía no tiene asignados derechos de emisión de gases de efectos invernadero. No existen contratos relativos a derechos de emisión de gases de efecto invernadero ni contingencias relacionadas con sanciones o medidas de carácter provisional, en los términos previsto en la Ley.

17. Retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad no ha otorgado retribuciones a largo plazo al personal de aportación o prestación definida.

18. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

En la temporada 2024/2025 (hasta 30/06/2025) no se han realizado transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio, distintos a las capitalizaciones de deudas con proveedores y prestamistas informadas en la Nota de ampliaciones de capital.

19. Subvenciones, donaciones y legados

En la temporada 2024/2025 (hasta 30/06/2025) no se ha recibido ninguna subvención. En la temporada 2023/2024 (hasta 30/06/2024) se recibió una subvención del Ayuntamiento de San Juan por importe de 10.000 euros.

20. Combinaciones de negocios y/o Negocios conjuntos

La Sociedad no ha efectuado combinaciones de negocios en el ejercicio. No existen negocios conjuntos.

21. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

La Sociedad no posee Activos no corrientes mantenidos para la venta y no se han producido operaciones interrumpidas.

22. Hechos posteriores al cierre

Tal y como se informa en la Nota 2.5 “Empresa en funcionamiento” de estas Notas explicativas, en los meses posteriores al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales se han producido nuevas ampliaciones de capital con el inversor Global Tech. Opportunities para convertir 295 obligaciones, con un incremento de capital acumulado de 507.813 euros con unas primas de emisión de 967.188 euros, estando previstas nuevas y sucesivas ampliaciones de capital posteriores.

Por otro lado se ha elevado a escritura pública con fecha 18 de septiembre de 2025 la emisión de obligaciones por importe de 60.000.000 de euros y warrants por otros 12.000.000 de euros con el inversor Global Tech y descrito en la Nota 2.5.

Con fecha 12 de julio de 2025 se ha formalizado un acuerdo de venta de los derechos deportivos y de competición del primer equipo de baloncesto LEB ORO por un importe de 500.000 euros con pago aplazado a tres años. Con fecha 17 de septiembre se ha firmado una novación parcial del acuerdo antes mencionado por el que el pago completo se realiza en ese mismo acto y por el que se reduce el precio definitivo a 450.000 euros. Dicho importe ha sido imputado como ingresos excepcionales con la ejecución del acuerdo, ya en la temporada 2025-2026, en la medida que la Sociedad en su momento no activó dichos gastos porque inicialmente no se pactó un precio explícito de adquisición de esos derechos, ni se pudo estimar razonablemente ningún retorno económico futuro del derecho federativo, no existiendo tampoco un mercado activo para la venta de este tipo de derechos.

Por otro lado en dicho contrato de compraventa de los derechos federativos se indica que por ese contrato se traspasan todos los derechos y obligaciones asociados de la Sociedad al nuevo comprador, por lo que podría interpretarse que los pasivos al 30 de junio de 2025 con Fundación Lucentum por importe de 424.134 euros podrían haber quedado automáticamente extinguidos a dicha fecha y por tanto ser regularizados con abono Ingresos excepcionales de la temporada 2025-2026.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, y relacionado con el proyecto Alicante Park que se menciona en las Notas 2.5, 5 y 7 de esta memoria, se han adquirido nuevos compromisos, como es la elaboración del anteproyecto arquitectónico por 20.000€ más IVA, el asesoramiento técnico urbanístico por 95.000€ más IVA y el asesoramiento jurídico urbanístico por 85.000€ más IVA.

No existen otros hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio y que, por aplicación de las normas de registro y valoración, hayan supuesto la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en los documentos que integran esta memoria o que requieran que la información contenida en la memoria deba ser modificada de acuerdo con dicho hecho o que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

23. Operaciones con partes vinculadas

En septiembre de 2023 fue formalizado acuerdo marco con la Fundación Intercity por la que esta última, aportará asistencia a los equipos de deportivos base. Dicho acuerdo tiene vencimiento 30/06/2026 siendo la remuneración pactada desde enero de 2024 de 200.000 euros por temporada, y siendo los gastos de la puesta en marcha de 150.000 euros por el periodo septiembre a diciembre de 2023. La aportación para la temporada 2023/2024 ha sido capitalizada en la ampliación de capital de octubre de 2024 (Ver Nota 2.5). La sociedad tiene contabilizados en el periodo de doce meses terminado al 30/06/2025 una aportación por importe de 200.000 euros.

Por otro lado la sociedad factura a la Fundación Intercity las cuotas del futbol base que son gestionadas por esta Fundación directamente a los usuarios. El importe de cuotas de futbol base de la temporada 24-25 ha sido por importe de 111.255€ más IVA (188.290€, más IVA en la temporada 23-24).

No existen otras operaciones vinculadas.

24. Remuneración a Administradores y personal de alta dirección

En el periodo de doce meses terminado al 30/06/2025 los miembros del Consejo han recibido en concepto de sueldos y salarios los siguientes importes:

Ramón Villot Sánchez (desde 01/07/2024 a 30/06/2025): 11.700 euros

Ramón Villot Sánchez (desde 01/07/2023 a 30/06/2024): 2.600 euros

Daniel Adriasola (desde 01/07/2024 a 30/06/2025): 96.510 euros.

Daniel Adriasola (desde 01/07/2023 a 30/06/2024): 31.791 euros.

Salvador Marti Varo (desde 01/07/2024 a 30/06/2025): 197.569 euros

El miembro del consejo de Administración Jesús Bueno Pascual ha facturado su remuneración como miembro a través de la mercantil Nakamoto Partners SL (desde 01/07/2024 a 30/06/2025) el importe de 12.037 euros.

No hay saldos acreedores significativos de la Sociedad al 30/06/2025 con los miembros de su Consejo de Administración.

El club tiene formalizados dos contratos de alta dirección. Los importes recibidos por el personal de alta dirección de la Sociedad son los siguientes: Daniel Adriasola:

Importes recibidos por el personal de alta dirección	30/06/2025	30/06/2024
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	96.510	31.791
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones, de las cuales:		
3. Primas de seguro, de las cuales:		
4. Indemnización por cese		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:		

25. Otra información

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en número por categorías y niveles es el siguiente:

Categoría	Hombres		Mujeres		Total	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Personal administrativo	2	1	3	4	5	5
Plantilla Profesional	22	23	0	0	22	23
Plantilla no Profesional	15	20	0	1	15	21
TOTAL	39	44	5	5	42	49

Los honorarios a satisfacer a los auditores Kreston Iberaudit APM S.L, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas, por la Auditoría al 30/06/2025 serán de 9.180 euros. Se han realizado otros trabajos en el periodo de doce meses terminado al 30/06/2025

(informes especiales) por importe de 1.500 euros. Los honorarios por la auditoria al 30/06/2024 devengados por dichos auditores fueron de 9.000 euros.

26. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores en operaciones comerciales

Conforme a lo indicado en la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se informa de los datos correspondientes a los ejercicios cerrados al 30/06/2025 y al 30/06/2024.

	30/06/2025	30/06/2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	106	114
Ratio de operaciones pagadas	36	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	129	147
	Euros	Euros
Total pagos realizados	468.317	338.432
Total pagos pendientes	1.694.343	1.833.902

El Consejo de Administración de la Sociedad CLUB DE FUTBOL INTERCITY, SAD en fecha 30 de septiembre de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la circular 3/2020 del mercado de capitales BME Growth, la Ley de Sociedades de Capital y el Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2025, que comprenden 12 páginas para los Estados Financieros y 37 páginas para la Memoria numeradas del 1 al 37, así como el informe de gestión correspondiente al mismo periodo formulado en 6 páginas del 1 al 6 ambas inclusive.

Asimismo, el Consejo de Administración, faculta a D. Jose Alfonso Ortiz Company como Secretario para la firma de los citados documentos en todas sus páginas,

SALVADOR MARTI VARO

JUAN ALFONSO ORTIZ COMPANY

JOSE MARIA PEREZ HERRERO

RAMON VILLOT SANCHEZ

ANTONIO GARCIA GARCIA

JESUS BUENO PASCUAL

CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D. (A03848256)

INFORME DE GESTION al 31 de diciembre de 2025

1. Actividad de la empresa

a) Identificación de la entidad y actividades principales

CLUB DE FUTBOL INTERCITY, SAD, (en adelante la Sociedad) se constituyó como asociación deportiva el 30 de abril de 1993 al amparo de la Ley 10/1990 General del Deporte de la Comunidad Valenciana siendo su objeto social principal el fomento y la práctica del fútbol y la participación en actividades o competiciones en el ámbito federado, figurando inscrita en el Registro de Clubs, Federaciones y demás Entidades Deportiva de la Comunidad Valenciana.

En la Asamblea General Extraordinaria de 9 de junio de 2018 acordó la denominación social del Club pasando a denominarse Club de Futbol Intercity Sant Joan.

Con fecha 29 de junio de 2018 la Asamblea General Extraordinaria del Club aprobó la reformulación total y adaptación de sus estatutos a la ley 2/2011 de 22 de marzo, de la Generalitat Valenciana y por el RD 1577/1981 de 16 de enero, sobre Clubs y Federaciones Deportivas. Dichos estatutos quedaron inscritos en el Registro de Clubs, Federaciones y demás Entidades Deportivas de la Comunidad Valenciana por resolución del Director General del Deporte de fecha 21 de noviembre de 2018. Entre otras modificaciones estatutarias quedó establecido que el ejercicio social se inicia el 1 de julio y termina el 30 de junio de cada ejercicio.

b) Transformación de la entidad en Sociedad Anónima Deportiva

Con fecha 16 de junio de 2017, por acuerdo en Asamblea General Extraordinaria, el Club tomó la decisión de solicitar la conversión de Grupo Deportivo a Sociedad Anónima Deportiva (S.A.D).

Mediante escritura otorgada por el Notario de Valencia, Doña Maria Cristina Clemente Buendía, con número de protocolo 987, y de fecha 21 de junio de 2018 se eleva a público los acuerdos adoptados que marcan el inicio del proceso de transformación. Es en ese mismo acto donde los miembros de la Junta Directiva del Club y representando al 100% de los socios, deciden constituirse en Asamblea General Extraordinaria de socios acordando la transformación del Club en S.A.D.

Con fecha 26 de Noviembre del 2020, mediante escritura de elevación a público con número de protocolo 2064, se procede a la Transformación en Sociedad Anónima Deportiva, ante el Notario de Valencia, Doña Maria Cristina Clemente Buendía.

El objetivo de profesionalización del Club fue conseguido con el ascenso a la división Segunda RFEF con fecha 23 de mayo de 2021.

Con fecha 24 de mayo de 2021 fue aprobada la realización de Solicitud de Admisión a Cotización en BME MTF Equity y BME Growth, fijando un precio de referencia de 1,20€ por acción como precio de referencia de cotización en su incorporación a BME Growth.

Desde 29 de octubre de 2021 la sociedad cotiza en el BME Growth en el segmento de empresas en expansión, estando sometida al régimen de control y supervisión regulado por el Reglamento UE nº 596/2014 sobre abuso de mercado del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre y disposiciones concordantes así como las circulares emitidas por BME Growth.

El segundo objetivo de ascenso de división fue conseguido con el ascenso a la división Primera RFEF con fecha 15 de mayo de 2022.

La Sociedad ha sido constituida por tiempo indeterminado y su domicilio social se encuentra en calle los Monegros sin número edificio A primera planta oficina 2 y 3 CP 03006 Alicante

El objeto social es la participación en competiciones deportivas oficiales de la modalidad de fútbol, promoción y desarrollo de actividades deportivas relacionadas, exposición y comercialización de espectáculos deportivos y de todo tipo relacionados con la modalidad deportiva y el equipo profesional, adquisición de inmuebles para el desarrollo y promoción de actividades del objeto social y su explotación, constitución adquisición y/o venta de acciones o participaciones en otras sociedades o fundaciones, promoción y construcción de equipamientos e instalaciones deportivas.

En otro orden de asuntos la Sociedad constituyó en junio de 2021 la entidad Fundación Intercity de la Comunidad Valenciana mediante la aportación de 30.000 euros con el objeto de fomentar el deporte base, el fomento del fútbol femenino y para gestionar las actividades sociales de la Sociedad. Dicha entidad inició su actividad en el segundo semestre de 2023.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación con otras entidades con las que se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio.

2. Los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad

Los factores de riesgo principales existentes no difieren significativamente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM), y de los indicados en las Cuentas Anuales al 30/06/2025 y en las Cuentas Anuales del periodo de doce meses terminado al 30/06/2025. Debe tenerse en cuenta que estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente y que podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de Intercity, lo que podría llevar a una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

3. Análisis de la evolución y los resultados y la situación de la Sociedad

La evolución de los resultados y la situación patrimonial de la Sociedad se indican en las Cuentas Anuales del periodo de doce meses terminado al 30/06/2025.

4. Información sobre cuestiones relativas a cumplimiento normativo

El compromiso del Órgano de gobierno es la excelencia en el servicio, compromiso con los resultados, gestión responsable del medio ambiente, interés por las personas, seguridad y salud, compromiso social e integridad y transparencia, son los compromisos de la política de responsabilidad corporativa de CLUB DE FUTBOL INTERCITY.

La supervisión del desempeño de la compañía en este ámbito recae, en último término, en el Consejo de Administración, tal y como establecen las recomendaciones del Código Ético y el Reglamento del Consejo. Al Consejo le compete, la aprobación de la Política de Responsabilidad Corporativa de CLUB DE FUTBOL INTERCITY, recibiendo, al menos anualmente, información sobre la implantación y seguimiento general de dicha política.

Asimismo, el Consejo de Administración es el encargado de liderar la integración efectiva de la responsabilidad corporativa en la estrategia de la compañía y en su gestión diaria, logrando así afianzar una cultura de la responsabilidad corporativa sólida. La implantación de un Plan de Prevención de Riesgos Penales es el resultado de llevar a efecto esa responsabilidad del Consejo de Administración, en su afán por velar por la adecuada implementación y seguimiento de los compromisos asumidos.

Información sobre Compliance penal: El Plan de Prevención de Riesgos Penales de CLUB DE FUTBOL INTERCITY. Con este Sistema de Compliance la empresa manifiesta su intención de instaurar la cultura de cumplimiento en las mentes y en las acciones de todos los empleados de CLUB DE FUTBOL INTERCITY. El Sistema de Compliance de CLUB DE FUTBOL INTERCITY y está dividido en tres niveles de actuación: Prevenir, Detectar y Responder.

5. Información sobre cuestiones relativas a I + D + i

Los desarrollos han consistido principalmente en mejoras de la seguridad frente al fraude, guías interactivas para el usuario durante el registro y herramientas para la integración de la tecnología en aplicaciones multiplataforma. Tras la realización de pruebas y ensayos se considera que los desarrollos funcionan.

Los Administradores de la Sociedad consideran que los gastos de investigación y desarrollo activados cumplen con todas y cada una de las condiciones establecidas en la normativa aplicable para su activación.

6. Información sobre cuestiones relativas al personal

CLUB DE FUTBOL INTERCITY incluye la Responsabilidad Social Corporativa como parte de su identidad poniendo en marcha un plan de compromiso social propio que dedica parte de su tiempo a actividades que hagan de la sociedad un lugar mejor.

El detalle del personal por sexo y categorías se incluye en las Cuentas Anuales del periodo de doce meses terminado al 30/06/2025.

7. Información sobre cuestiones relativas a medio ambiente

El impacto del fútbol en el medioambiente es un hecho que no se puede negar, y calcular el impacto ambiental del fútbol no es fácil. Son muchos los factores del fútbol los que impactan

en el medioambiente, desde los desplazamientos de los jugadores y de los aficionados, el gasto de agua para mantener el campo de los estadios, hasta la basura que se genera durante los partidos. Durante un partido de fútbol, la afición puede llegar a generar entre 5 y 10 toneladas de basura. Aunque, sin duda, el mayor impacto ambiental en el fútbol es causado por el gran gasto energético que genera, un estadio de un equipo de fútbol europeo consume una media de 8 millones de kW/hora al año, el gasto equivalente a 2.500 familias.

Es un hecho que el mundo del fútbol está cambiando en este aspecto, ejemplo de ello es que desde 2006, la FIFA lanzó su programa medioambiental “Football for the Planet”, programa que ofrece a los equipos de fútbol alternativas que ayudan a evitar los factores que ocasionan un impacto grave contra el medioambiente, como la implementación de paneles solares en los estadios de fútbol para disminuir el consumo energético, que como hemos mencionado es hoy en día el mayor impacto del fútbol al medioambiente. A su vez, la implementación del proyecto Fair Play Social, controla que el fútbol sea más sostenible, con la gestión de residuos, uso responsable de la energía, así como la reducción de la huella de carbono.

Aunque el fútbol, a causa de su deslocalización y la complejidad de su gestión está lejos de ser totalmente sostenible, proyectos como los mencionados y la buena intención de algunos equipos, hace que algunas organizaciones y algunos equipos sumen fuerzas para intentar conseguir que el fútbol sea cada vez más respetuoso con el medioambiente.

Centrándose en el CLUB DE FÚTBOL INTERCITY S.A.D., una de las medidas que han adoptado para contribuir con el objetivo del fútbol de ser cada vez más sostenible es la implementación en las categorías inferiores del club, de autobuses que trasladen tanto a los jugadores como a los familiares a los estadios de fútbol donde se jueguen las competiciones, evitando así que se utilicen numerosos medios de transporte para trasladar a jugadores y familiares, y por tanto conseguir una notable reducción de las emisiones de CO₂. Sin embargo, cabe destacar que las actividades del club no tienen un impacto elevado en el medioambiente ya que cuentan con un estadio reducido y no afectan negativamente a las externalidades del club.

8. Información sobre periodo medio de pago y medidas a aplicar relativas a la normativa de la lucha contra la morosidad

La información sobre el periodo medio de pago se informa dentro de las Cuentas Anuales del periodo de doce meses terminado al 30/06/2025. No existen otras medidas a aplicar en relación con la lucha contra la morosidad.

9. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre

La información sobre acontecimientos importantes ocurridos después del cierre se informan dentro de las Cuentas Anuales del periodo de doce meses terminado al 30/06/2025.

10. Evolución previsible de la Sociedad

La previsión de la empresa es consolidarse como un club importante en el panorama español, /así como alcanza la división profesional del futbol español. A través de ampliaciones de

capitales y desarrollo de negocios, obtener los recursos necesarios para ser una empresa sostenible y seguir creciendo para conseguir ser una empresa con cierta madurez y una buena organización de donde ir generando sinergias y ampliar la filosofía empresarial a diferentes modalidades deportivas.

11. Acciones propias.

La sociedad aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración para adquirir acciones propias en los siguientes términos:

- Periodo: por un periodo máximo de 5 años desde la adopción del acuerdo;
- Número de acciones: por un máximo del 10% del capital social;
- Precio referenciado: el contravalor mínimo y máximo cuando la adquisición sea onerosa podrá oscilar en un +/- 10% del valor de mercado en la fecha de adquisición.

Además, conforme a lo establecido en el artículo 146.1 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud de la presente autorización, el Consejo de Administración podrá destinar total o parcialmente, las acciones propias adquiridas a la ejecución de programas retributivos que pueda establecer la Sociedad y que tengan por objeto o supongan la entrega de acciones.

La información sobre movimientos de acciones propias en el periodo se informan dentro de las Cuentas Anuales del periodo de doce meses terminado al 30/06/2025.

El Consejo de Administración de la Sociedad CLUB DE FUTBOL INTERCITY, SAD en fecha 30 de septiembre de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la circular 3/2020 del mercado de capitales BME Growth, la Ley de Sociedades de Capital y el Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del periodo de doce meses terminado al 30 de junio de 2025, que comprenden un total de 55 páginas, 12 páginas para los Estados Financieros y 37 páginas para la Memoria numeradas del 1 al 37, así como el informe de gestión correspondiente al mismo periodo formulado en 6 páginas del 1 al 6 ambas inclusive.

Asimismo, el Consejo de Administración, faculta a D. Jose Alfonso Ortiz Company como Secretario para la firma de los citados documentos en todas sus páginas,

SALVADOR MARTI VARO



JUAN ALFONSO ORTIZ COMPANYY



JOSE MARIA PEREZ HERRERO



RAMON VILLOT SANCHEZ



ANTONIO GARCIA GARCIA



JESUS BUENO PASCUAL



ANEXO II: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LAS AMPLIACIONES DE CAPITAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2025

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y WARRANTS CONVERTIBLES EN ACCIONES DE LA SOCIEDAD CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.

1. Objeto del informe

El presente informe (el “**Informe**”) se formula por el Consejo de Administración de CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D. (“**Intercity**” o la “**Sociedad**”) en relación con la propuesta de acuerdo de emisión de 12.000 obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad de 5.000 euros de nominal cada una de ellas (las “**Obligaciones Convertibles**”), y por tanto por un importe nominal máximo de 60.000.000 de euros, y equity warrants convertibles por un importe nominal máximo de 12.000.000 de euros (los “**Equity Warrants**”), todo ello con exclusión del derecho de suscripción preferente.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 297.1.a), 414.2 y 417 y 510 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, la propuesta de acuerdo a la Junta General para la emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants requiere la formulación por el Consejo de Administración del presente informe justificativo. A este efecto, en relación con los Equity Warrants, dada la ausencia de una regulación societaria específica, teniendo en cuenta la naturaleza convertible de estos valores en acciones y de conformidad con la doctrina y práctica habitual de mercado, les es de aplicación mutatis mutandis por analogía la normativa establecida para las obligaciones convertibles, reguladas en la Ley de Sociedades de Capital.

Gesem Auditores y Expertos Contables, S.L.P., como experto independiente designado a estos efectos por el Registro Mercantil de Madrid, emitirá el correspondiente informe de expertos independientes previsto en el apartado 2 del artículo 414 y en la letra b) del apartado 2 del artículo 417 de dicha norma, el cual será puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General. Asimismo, para la elaboración de este informe, el Consejo de Administración ha contado con el asesoramiento jurídico recibido de Devesa Law Firm, S.L.P.

2. Descripción, contexto y finalidad de la propuesta

2.1. Descripción

La emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants que se propone a la Junta General de accionistas de la Sociedad se enmarca dentro del nuevo acuerdo de financiación alcanzado entre la Sociedad y **GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10**, constituida bajo las leyes de las Islas Caimán, con domicilio social en PO Box 2775, Artemis House, 67 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1111, Islas Caimán, con número de registro CR 376494y NIF español N0097057D, y representada por D. Benjamin Pershick (el "**Inversor**") con fecha 13 de abril de 2023 y novado con fecha 18 de junio de 2025 (el "**Contrato de Financiación**"), por el cual el inversor se comprometió a invertir en la Sociedad hasta un importe máximo de 60.000.000 de euros mediante el desembolso y la suscripción de las Obligaciones Convertibles objeto del presente informe (la "**Financiación**").

El Consejo de Administración de Intercity acordó en sesión celebrada el día 28 de abril de 2025 llevar a cabo los trámites para el cierre de los acuerdos relativos a la financiación por importe de 40.000.000 de euros, habiéndose publicado la correspondiente información al mercado el día 30 de abril. Tras un periodo de negociación con el Inversor, el importe de la Financiación se cerró en la suma de 60.000.000 euros, en los términos del presente Informe, que fue objeto de la debida publicación al mercado en la comunicación ("Información Privilegiada") del día 23 de junio de 2025.

En el marco de la Financiación, el inversor se ha comprometido a aportar capital en la Sociedad de forma regular, durante el período de 60 meses (el "**Periodo de Compromiso**") y a requerimiento de la Sociedad conforme a sus necesidades de financiación y con las excepciones que constan en el Informe.

Las Obligaciones Convertibles se estructuran en un total de 240 tramos (los "**Tramos**") de 250.000 euros cada uno de ellos. Adicionalmente, junto con cada uno de los Tramos la Sociedad emitirá Equity Warrants por un importe equivalente al 20% del valor nominal de cada uno de los Tramos, cuyo ejercicio – en el plazo de 36 meses desde su emisión – otorga al Inversor el derecho a obtener acciones de la Sociedad a un precio más competitivo, según los términos y condiciones del Contrato de Financiación que, en términos generales, implicaría un precio equivalente al (i) 120% del menor precio medio ponderado de la acción

en las 15 sesiones bursátiles celebradas con anterioridad a la fecha de solicitud de suscripción de cada Tramo.

No obstante, el inversor tendrá el derecho, pero no la obligación, de exigir a la Sociedad que emita hasta un mínimo de 60 tramos por el importe conjunto de 15.000.000 euros, mientras que el total de la financiación solicitada por la Sociedad y proporcionada por el Inversor en el marco del Contrato de Financiación no haya alcanzado dicha cifra (la “**Opción del Inversor**”).

A efectos aclaratorios, este importe, que actuará como un mínimo, se irá agotando para el Inversor proporcional y progresivamente conforme la Sociedad vaya emitiendo notificaciones de suscripción hasta el importe indicado. Con el presente Informe, el Consejo de Administración, en el mejor interés de la Sociedad para dotar de mayor agilidad financiera y seguridad jurídica, propone a la Junta General que apruebe la emisión, con exclusión del derecho de suscripción preferente en unidad de acto de todos los Tramos de la Obligaciones Convertibles, así como los Equity Warrants y la ampliación de capital social correspondiente para atender la conversión de dichas Obligaciones Convertibles y Equity Warrants, incluyendo la correspondiente delegación en el Consejo de Administración conforme al artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, el acuerdo de la Junta General incluirá, en su caso, que el acuerdo de aumento de capital social necesario para atender la conversión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants pueda inscribirse en el Registro Mercantil antes de su ejecución, de forma que incluya la posibilidad de suscripción incompleta, y todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con las disposiciones del artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, puesto que el aumento de capital social se debe a la conversión de obligaciones en acciones, no habrá lugar al derecho de preferencia para el accionista.

2.2. Contexto

La Sociedad mantiene una sólida relación con el Inversor, fruto de una colaboración continuada en el tiempo mediante diversos mecanismos de financiación, particularmente a través de la emisión de bonos convertibles y equity warrants. Este modelo ha contribuido a dotar a la Sociedad de los recursos propios adecuados para impulsar su actividad y crecimiento.

En concreto, a la fecha del presente informe, la Sociedad ha emitido en el marco anteriores acuerdos de financiación convertible vigentes [2.245] obligaciones convertibles de 5.000 euros de nominal cada una por un importe nominal conjunto de 11.225.000 euros y, anexados a las mismas, equity warrants por un valor equivalente a 2.245.000 euros, de los cuales quedan por convertir, a la fecha de emisión del presente informe, 75¹ obligaciones convertibles (las “**Obligaciones Convertibles Pendientes**”) y equity warrants por un valor conjunto de conversión de 375.000 euros (los “**Equity Warrants Pendientes**”). Las Obligaciones Convertibles Pendientes y los Equity Warrants Pendientes fueron emitidos al amparo del acuerdo de la Junta General Extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2024 (la “**Junta de enero de 2024**”), que, además de la emisión de las obligaciones convertibles, acordó aumentar el capital social hasta el importe nominal máximo conjunto de 11.225.000 euros, todo ello de conformidad con el artículo 414.1 de la Ley de Sociedades de capital, para atender la conversión de las obligaciones convertibles emitidas en la referida Junta General.

Las Obligaciones Convertibles Pendientes se estima se agotarán próximamente, por lo que es preciso y necesario formalizar y estructurar el instrumento jurídico pertinente que permita el desarrollo del Proyecto, descrito en punto 2.3 siguiente, en los términos indicados en el presente Informe.

Durante la relación comercial de las partes, la Sociedad ha hecho un uso efectivo y eficiente del instrumento de financiación del Inversor que ha permitido la continuidad y crecimiento del negocio hasta el día de hoy.

Además, esta experiencia ha abierto la puerta a la incorporación de un nuevo socio financiero, independiente y especializado en financiación, con proyección internacional. Gracias a esta alianza, la Sociedad ha ganado visibilidad fuera del ámbito nacional, posicionándose como una oportunidad atractiva para potenciales inversores y accionistas extranjeros. Esta evolución ha supuesto un paso adelante en el modelo de negocio de Intercity, aportando valor añadido tanto a nivel estratégico como cultural, y consolidando su presencia en el ámbito deportivo de vanguardia.

2.3. Finalidad

¹ El importe de Obligaciones Convertibles Pendientes y Equity Warrants Pendientes podrá ser objeto de modificación en función de las diversas conversiones que la Sociedad pueda efectuar conforme a los acuerdos de financiación suscritos desde la fecha de emisión hasta el efectivo acuerdo propuesto en virtud del Informe.

Como la Sociedad ha comunicado con anterioridad a la emisión del presente Informe, actualmente tiene en marcha un proyecto para la construcción del estadio "Alicante Park", que responde a la imperiosa necesidad de consolidar un complejo deportivo y cultural de primer nivel en la partida de Rabasa, Alicante, previéndose su ejecución sobre una parcela de 100.000 m² estratégicamente ubicada, cercana a la autovía A-70, al aeropuerto y al centro urbano. Este recinto, concebido como un innovador espacio multifuncional, comprenderá un estadio de fútbol inicialmente con capacidad para 5.000 espectadores, con posibilidad de futura ampliación, y un auditorio al aire libre con capacidad para más de 20 000 asistentes, con escenario permanente y 5.000 asientos (el **"Proyecto"**).

El análisis de viabilidad elaborado por la consultora Legends - especializada en eventos premium -, avalado por proyecciones económicas a 20 años y estudios de mercado, demuestra que esta infraestructura no solo garantiza la viabilidad operativa del club, sino que permite alinear al Intercity con las mejores prácticas de sostenibilidad y diversificación de ingresos.

Económicamente, el plan de negocio del Proyecto acredita un retorno inmediato y un impacto territorial de gran calado. Se estima que se generarán hasta treinta eventos anuales - entre deportivos y musicales - con una asistencia conjunta de aproximadamente 250.000 personas, lo que traduciría en una facturación de 8 millones de euros en el primer año y un EBITDA superior a 3 millones.

Asimismo, el estudio apunta a un impacto económico global para la ciudad y la provincia de Alicante superior a los 100 millones anuales, incluyendo ingresos directos por entradas y eventos, así como efectos indirectos como el turismo musical, la desestacionalización, el dinamismo de la hostelería, el transporte y la generación de empleo con una masa salarial adicional estimada en 15 a 20 millones al año.

A pesar del Proyecto, que está sobradamente respaldado, la Sociedad no cuenta con los recursos propios necesarios para acometer la construcción del estadio, lo que impide asumir este ambicioso proyecto sin un respaldo financiero externo sólido. Por ello, el Contrato de Financiación en los términos que están previsto y que se exponen en el presente Informe resulta plenamente justificado y necesaria, máxime teniendo en cuenta que para acometer el proyecto no sólo es necesario que queden cubiertos los costes urbanísticos, los gastos financieros y de permisos, sino también la dotación de contingencias técnicas y

operacional indispensable, así como las futuras fases de ampliación y adaptación.

En este contexto, la obtención de un financiamiento estructurado como el que se propone a la Junta General de Accionistas garantiza no solo la ejecución del Proyecto, sino también la cimentación de un modelo de negocio sostenible que favorezca la solvencia futura de la Sociedad y promueva el desarrollo socioeconómico y cultural de Alicante, conforme al interés general y al fortalecimiento de su estabilidad financiera.

Igualmente, es importante destacar la necesidad de agilizar la conversión efectiva de tramos en cada ocasión que se soliciten, con el objetivo de garantizar una mayor inmediatez en la liquidación de la financiación para el desarrollo del Proyecto. Para lograrlo es esencial proceder con la inscripción de la totalidad de las emisiones de las Obligaciones Convertibles y el aumento de capital social mediante la aplicación del artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital, que permite acelerar el proceso de conversión y puesta en circulación de las acciones nuevas.

La finalidad no es, por tanto, llevar a cabo la conversión de todas las Obligaciones Convertibles y de todos los Equity Warrants de manera simultánea ni en un período breve. Así, el horizonte temporal para la disposición de capital continúa siendo de 60 meses, y se llevará a cabo de manera gradual conforme a las necesidades de tesorería derivadas del Proyecto. La garantía de este modelo de financiación constituye un plan estratégico para la empresa, dado que la construcción representa un aspecto clave en el crecimiento de la Sociedad.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración entiende que la Financiación y, consecuentemente, la propuesta de acuerdo de emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants que se presenta a la Junta General de accionistas, son plenamente conformes con el interés social y vienen motivadas por la conveniencia de dotar a la Sociedad de los recursos propios necesarios para mantener el desarrollo del Proyecto y dotar a la Sociedad de los recursos propios necesarios para su ejecución.

En este sentido, el Consejo en el mejor interés de la Sociedad sugiere que se apruebe en Junta General de accionistas la emisión de la totalidad de las Obligaciones Convertibles hasta la cantidad máxima de 60.000.000 de euros y de Equity Warrants hasta 12.000.000 de euros, con la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, así como el aumento de capital social correspondiente y delegación en el Consejo

de Administración para que pueda ejecutar el aumento de capital social ya adoptado, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 510 de la Ley de Sociedades de Capital, relativo a la emisión de obligaciones convertibles en entidades cotizadas así como del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, relativo a la facultad de señalar la fecha en el que el acuerdo de aumento ya adoptado por la Junta General deba llevarse a efecto, al artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, relativo a la inexistencia de derecho de preferencia en el aumento de capital debido a conversión de obligaciones en acciones, y al artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital sobre la posibilidad de inscripción del aumento de capital social antes de su ejecución.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que los nuevos fondos se obtendrán a través de un mecanismo de financiación alternativa flexible, que permitirá a la Sociedad disponer de efectivo, a su discreción y sujeto a las necesidades que, en cada momento, pueda tener.

3. Justificación de la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de los Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants

Al amparo de lo previsto en el artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital, se requiere, para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants, que en el informe de los administradores se justifique detalladamente la propuesta.

La exclusión del derecho de suscripción preferente, tanto en la emisión de los Obligaciones Convertibles como de los Equity Warrants, requiere que así lo exija el interés de la Sociedad (art. 417.1 LSC). En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente que se propone resulta plenamente conforme con el interés de la Sociedad ya que (i) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social (dados los motivos ya señalados en el apartado anterior); (ii) el procedimiento resulta idóneo y necesario para alcanzar el fin buscado; y (iii) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo que se pretende.

En este sentido, dadas las actuales circunstancias de los mercados, especialmente en el contexto actual generado por la crisis geopolítica ocasionada por la guerra en Ucrania y, más recientemente, en la franja de Gaza, el aumento en los precios de las materias primas y la subida de los tipos de interés, el Consejo de Administración estima de gran interés

para la Sociedad contar con la mayor flexibilidad posible a la hora de acceder a recursos financieros. Así, las ventajas que una operación de estas características ofrece a la Sociedad resultan fácilmente comprensibles. A través del mecanismo de financiación suscrito con el Inversor, la Sociedad obtiene acceso a una fuente de financiación de recursos propios flexible, de forma que puede adecuar sus disposiciones de efectivo a sus necesidades de financiación, y todo ello de manera accesible, con independencia de la coyuntura de los mercados de renta variable y demás situaciones en las que la captación de capital por medios tradicionales pueda resultar difícil.

Así, la financiación permite asegurar la captación de recursos propios en un corto periodo de tiempo, reduciendo sustancialmente el tiempo de exposición a los riesgos asociados a la volatilidad del mercado en general. Asimismo, por sus circunstancias y por los términos y condiciones en que se estructura la Financiación, se obtendrán recursos de manera más eficiente que acudiendo a otras fórmulas, tales como una ampliación de capital o emisión de deuda u obligaciones convertibles con derecho de suscripción preferente, o incluso una colocación privada acelerada entre inversores cualificados (accediendo *book-building*), etc., que probablemente exigirán un descuento mayor sobre el precio de mercado, un mayor tiempo de ejecución o una mayor incertidumbre.

A estos efectos, en el marco de la Financiación, la Sociedad tendrá la facultad, mediante la emisión de las Obligaciones Convertibles, de requerir al Inversor que aporte capital a la Sociedad de manera recurrente, hasta la cuantía que la Sociedad estime conveniente en cada momento, en un corto espacio de tiempo y en función de las necesidades concretas de financiación; algo que no sería viable instrumentar mediante otras alternativas que supongan un reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas, dadas las dilatadas plazas que ello supondría.

Sin perjuicio de lo anterior, el Inversor dispondrá de la Opción del Inversor conforme esta ha quedado definida.

Por otro lado, el Consejo de Administración estima que la supresión del derecho de suscripción preferente permite un abaratamiento significativo del coste financiero y de los costes asociados a la operación en comparación con un aumento de capital o una emisión de obligaciones convertibles con derecho de suscripción preferente (especialmente si se toman en consideración las comisiones de las entidades financieras participantes), y tiene al mismo tiempo un menor

efecto de distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión.

En definitiva, con la financiación descrita en el apartado anterior, Intercity obtiene la certeza de que se llevará a cabo la suscripción de las Obligaciones Convertibles y la inversión propuesta, para lo que se exige necesariamente, en aras de valor por la protección del interés de la Sociedad, la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de las Obligaciones Convertibles y de los Equity Warrants, siendo este un requisito necesario (y conveniente desde el punto de vista económico y operativo) para lograr los objetivos perseguidos vinculados al Proyecto. Asimismo, la medida propuesta guarda la proporcionalidad necesaria con el fin que se persigue, en cuanto que la misma queda ampliamente compensada y justificada por el beneficio que supone para la Sociedad y para los propios accionistas la posibilidad de realizar una operación que es beneficiosa para la Sociedad como la descrita.

En vista de todo lo que antecede, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de las Obligaciones Convertibles como de los Equity Warrants vinculados a los mismos a que se refiere este informe está justificada en el marco de la financiación descrita en el apartado anterior.

La Ley de Sociedades de Capital requiere, a su vez, para la exclusión del derecho de suscripción preferente en este caso, que un experto independiente, distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, nombrado por el Registro Mercantil, elabore un informe en el que se contenga un juicio técnico sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores y sobre la idoneidad de la relación de conversión, y, en su caso, de sus fórmulas de ajuste, para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas.

En este sentido, el Registro Mercantil ha designado a Gesem Auditores y Expertos Contables, S.L.P. como experto independiente.

El presente informe del Consejo de Administración y el correspondiente informe del experto independiente se pondrán a disposición de los accionistas de la Sociedad con ocasión de la convocatoria de la Junta General de accionistas.

4. Características de las Obligaciones Convertibles. Bases y modalidades de la conversión.

Se propone a la Junta General de accionistas la emisión de 12.000 Obligaciones Convertibles para poder disponer de la Financiación. Las Obligaciones Convertibles se emitirán a la par, estarán representadas mediante títulos nominativos de 5.000 euros de nominal cada una de ellas, no devengarán ningún tipo de intereses y serán obligatoriamente convertibles en el número de acciones nuevas que corresponda, de conformidad con sus términos y condiciones.

En este sentido, los términos y condiciones principales de las Obligaciones Convertibles, incluyendo las bases y modalidades para su conversión, serán los siguientes:

- Gestión y transmisión de las Obligaciones Convertibles: Las Obligaciones Convertibles no podrán ser cedidas o transmitidas sin el consentimiento previo del Consejo de Administración de Intercity, excepto a filiales del inversor. Para que sea efectiva, toda transmisión de las Obligaciones Convertibles deberá ser registrada en el libro registro que, a estos efectos llevará la Sociedad.
 - Admisión a negociación: Las Obligaciones Convertibles no serán admitidas a cotización en ningún mercado financiero.
 - Valor nominal: Cada Obligación Convertible tendrá un valor nominal de 5.000 euros.
 - Intereses: Las Obligaciones Convertibles no devengarán intereses.
 - Comisión: La formalización del Contrato de Financiación devengará una comisión por un importe equivalente al 5% del importe total financiado, que será abonado de forma paulatina y proporcional conforme al devengo de los Tramos.
 - Vencimiento: Las Obligaciones Convertibles tendrán una duración de 36 meses a partir de su respectiva fecha de suscripción (la "**Fecha de Vencimiento**").
 - Conversión de las Obligaciones Convertibles en acciones de Intercity: Cada tenedor de las Obligaciones Convertibles tendrá derecho, en cualquier momento, desde la suscripción de las Obligaciones Convertibles y hasta la Fecha de Vencimiento inclusive (el "**Periodo de Conversión**"), a convertir todas o parte de las Obligaciones Convertibles de las que sea titular en acciones ordinarias de Intercity, de 0,05 euros de nominal cada una de ellas.
- Si las Obligaciones Convertibles no hubiesen sido convertidas antes de su Fecha de Vencimiento, el tenedor de las mismas deberá

necesariamente convertir todas las Obligaciones Convertibles pendientes en la Fecha de Vencimiento.

La conversión de las Obligaciones Convertibles tomará como fecha de efecto aquella en la que se reciba por parte de Intercity la correspondiente notificación de conversión (la "**Fecha de Conversión**").

El número de acciones nuevas a emitir por Intercity a favor del titular de las Obligaciones Convertibles se calculará dividiendo el importe nominal de las Obligaciones Convertibles objeto de conversión entre el Precio de Conversión (tal y como se define más abajo).

Si la ecuación de canje antes referida diera lugar a una fracción de acción, Intercity redondeará dicha fracción a la baja hasta la acción entera más cercana.

- Precio de Conversión: El precio de conversión será el mayor de los siguientes:
 - (a) el **Precio de Conversión Teórico**, entendido como el 93% del precio medio más bajo ponderado por volumen (publicado por Bloomberg) durante un periodo de 15 días de cotización consecutivos anteriores a la fecha de conversión (el "**Periodo de Fijación de Precios**") y;
 - (b) el valor nominal. El Precio de Conversión Teórico se entenderá que es el 93% del precio medio más bajo ponderado por volumen (publicado por Bloomberg) durante el Período de Fijación de Precios (igual a 15 días de cotización consecutivos anteriores a la fecha de conversión) anterior a la Fecha de Conversión (el "**Precio de Conversión**"). El Precio de Conversión se determinará redondeando hacia abajo a la centésima más cercana.

El mayor de los dos importes anteriores, conforme en cada momento resulte, será por tanto el "**Precio de Conversión**" de cada una de las conversiones que, en virtud del Contrato de Financiación, se ejecuten, que finalmente quedará determinado truncando a dos decimales.

En caso de que el Precio de Conversión sea inferior al valor nominal de las acciones de la Sociedad y dicha circunstancia impida a Intercity emitir el número de acciones que correspondería al tenedor de las Obligaciones Convertibles, la Sociedad abonará al Inversor una comisión (la "**Comisión de Conversión**") que, a

discreción de la Sociedad, se satisfará: (a) en efectivo, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la Fecha de Conversión; (b) en efectivo, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la disposición del Tramo correspondiente; o (c) mediante la entrega al inversor de un número de acciones, dentro de los cuarenta (40) días hábiles desde la Fecha de Conversión.

La Comisión de Conversión se calculará de la siguiente manera:

(i) Si se paga en efectivo de conformidad con el apartado (a) anterior se calculará como $(A/B - A/C)*D$;

(ii) Si se paga en efectivo al disponer de un Tramo de conformidad con el apartado (b) anterior se calculará como $(A/B - A/C)*C$;

(iii) Si se paga mediante acciones de conformidad con el párrafo (b) anterior se calculará como $(A/B - A/C)$.

Donde:

A = Importe nominal de las Obligaciones Convertibles

B = Precio de Conversión Teórico

C = Precio de Conversión

D = Último precio de cierre disponible por acción en el día de negociación inmediatamente anterior a la Fecha de Conversión pertinente.

- Plazo para la entrega de las acciones: Intercity entregará acciones libremente negociables al correspondiente tenedor de las Obligaciones Convertibles no más tarde de los quince (15) días hábiles bursátiles siguientes a la Fecha de Conversión (el “**Plazo de Entrega de las Acciones**”).
- Incumplimientos del emisor: Si se produjese un retraso en el Plazo de Entrega de las Acciones tras la Conversión, o si el Emisor no emitiese efectivamente las Acciones al tenedor en dicho periodo, Intercity deberá indemnizar al titular con las siguientes cantidades:
 - (a) En caso de retraso en la entrega de la Acciones respecto del Plazo de Entrega de las Acciones, con:
 - (i) Un importe equivalente a la diferencia, en caso de ser positiva, entre el precio de cierre de las acciones del día después de la Fecha de Conversión y el precio de cierre del día anterior a la fecha de entrega efectiva de las acciones correspondientes y por cada nueva acción emitida tras la conversión correspondiente, más;

- (ii) Un importe de dos mil euros (2.000 €) por cada día hábil de retraso en el Plazo de Entrega de las Acciones tras la Conversión y hasta la fecha de pago efectiva del apartado a) anterior.
- (b) En el caso de que el Emisor no emita efectivamente las Acciones al Inversor respecto de cada Notificación de Suscripción, el tenedor lo comunicará al Emisor quien, en el plazo de cinco (5) días hábiles desde dicha notificación deberá:
 - (i) Rescatar las Obligaciones Convertibles de la Notificación de Suscripción en cuestión abonando al tenedor un importe equivalente al 120% del Importe Principal de las Obligaciones Convertibles afectadas y;
 - (ii) Abonar al tenedor un importe de dos mil euros (2.000 €) por cada día hábil de retraso en el Plazo de Entrega de las Acciones tras la Conversión y hasta la fecha de pago efectiva del apartado a) anterior.
- Pagos por parte del emisor: Cualquier pago a un tenedor de las Obligaciones Convertibles realizado por Intercity será realizada en efectivo, mediante transferencia bancaria a la cuenta que sea notificada al emisor por el tenedor de las Obligaciones Convertibles correspondientes, en fondos inmediatamente disponibles y libremente transferibles en euros.
- Derechos vinculados a las acciones: Las nuevas acciones emitidas tras la conversión de las Obligaciones Convertibles estarán sujetas a todas las disposiciones de los Estatutos, sus reglamentos internos y a las decisiones de las juntas generales de accionistas de Intercity. Las nuevas acciones serán admitidas a cotización en BME en el plazo de quince (15) días hábiles desde su emisión y tendrán derechos de dividendo inmediatos y corrientes y serán totalmente asimilables con las acciones existentes.

5. Características de los Equity Warrants. Bases y modalidades de la conversión.

Con la emisión de las Obligaciones Convertibles, se emitirán, de conformidad con lo acordado en el Contrato de Financiación, un número de Equity Warrants igual al 20% del Importe principal de las Obligaciones Convertibles dividido entre el valor nominal de las acciones de la Sociedad. Con cada suscripción de Obligaciones Convertibles, el inversor adquirirá un número de Equity Warrants igual al 20% del Importe

principal de las Obligaciones Convertibles suscritas dividido entre el Precio de Ejercicio de los Warrants (tal y como se define abajo) redondeado a la baja hasta el número entero anterior. Los Equity Warrants que no hubieran sido suscritos por el inversor serán automáticamente amortizados a la finalización del Periodo de Compromiso.

Los Equity Warrants estarán representados mediante títulos y otorgarán a su tenedor a lo largo de toda la vida de los mismos, el derecho, pero no la obligación, de adquirir acciones de Intercity a un precio de ejercicio o strike determinado, todo ello de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

- Cesión y transmisión de los Warrants: Los Warrants no podrán ser cedidos o transmitidos sin el consentimiento previo de la Sociedad, excepto a filiales del Inversor. Para que sea efectiva, toda transmisión de los Warrants deberá ser registrada en el libro registro que, a estos efectos llevará la Sociedad.
- Admisión a negociación: Los Warrants no serán admitidos a cotización en ningún mercado financiero.
- Valor nominal: Por su propia naturaleza, los Warrants no tienen valor nominal, y estos serán ejercitados en cada momento en base al precio de Ejercicio del Warrant, conforme éste se define.
- Intereses: Los Warrants no devengarán intereses.
- Vencimiento: Los Warrants quedarán automáticamente anulados treinta y seis (36) meses después de su fecha de emisión en caso de que no se hayan ejercitado.
- Ejercicio de los Warrants: Cada titular de Warrants tendrá el derecho, a su elección, en cualquier momento desde la fecha de su emisión y hasta el vencimiento (el "**Periodo de Ejercicio del Warrant**"), de ejercitar la totalidad o parte de los Warrants y a adquirir acciones ordinarias de nueva emisión de Intercity, de valor nominal cada una de ellas en cada momento de conversión de los Bonos, mediante el pago del Precio de Ejercicio de los Warrants (tal y como este término se define más abajo).
- Acciones: Cada Warrant dará derecho a adquirir una (1) acción ordinaria de Intercity.
- Precio de Ejercicio de los Warrants: El precio por cada acción nueva de la Sociedad a abonar por el Inversor, como tenedor de los Warrants, será igual al 120% del menor precio medio ponderado de la acción en las 15 sesiones bursátiles celebradas con anterioridad a

la fecha de solicitud de suscripción de cada tramo. No obstante, en relación con los Warrants emitidos en el primer Tramo, el Precio de Ejercicio de los Warrants será el menor de (i) 0,19 euros; o (ii) el 120% del precio medio ponderado por volumen más bajo de la acción en las 15 sesiones bursátiles celebradas con anterioridad a la fecha de suscripción del primer Tramo.

- Incumplimiento de la Sociedad: La Sociedad entregará sin demora las acciones al titular correspondiente tras cada ejercicio que se efectúe en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles después de la fecha en que se ejerciten.

Si tras el efectivo ejercicio de los mismos el titular no recibe las acciones, con las salvedades del Contrato de Financiación, la Sociedad deberá abonar inmediatamente a requerimiento del titular: (i) un importe calculado como el 105 % del número de nuevas acciones que deberían haberse emitido multiplicado por el precio más alto cotizado de la acción el primer día de cotización inmediatamente anterior a la emisión de notificación de ejercicio; y (ii) mil euros (1.000 EUR) por cada día hábil de retraso en el pago del importe indicado en el punto (i) anterior.

- Falta de autorizaciones: Si el Emisor no dispusiese, por cualquier motivo, de autorizaciones suficientes de los accionistas para la emisión de las nuevas acciones a un titular de Warrants, el Emisor deberá adquirir dicho Warrant en el plazo de un día por un precio igual a (i) el número de Warrants ejercitados multiplicado por la diferencia entre el precio de cierre de la acción el día anterior a que se ejercite el Warrant, y el precio de ejercicio del mismo, y éstos serán cancelados. Sin perjuicio de lo anterior, la aprobación por la Junta General del acuerdo propuesto en virtud del presente Informe, dejará sin contenido la presente penalización.
- Pagos: Cualquier pago realizado por el Emisor a un titular de Warrants se efectuará en efectivo, mediante transferencia bancaria a la cuenta notificada por el titular correspondiente al Emisor, en fondos disponibles inmediatos, libremente transferibles y denominados en euros.
- Derechos inherentes a las acciones: Las nuevas acciones emitidas tras el ejercicio de los Equity Warrants estarán sujetas a todas las disposiciones de los Estatutos Sociales y a las decisiones de las Juntas Generales de Accionistas de Intercity o, en su caso, del Consejo de Administración. Las nuevas acciones serán admitidas a cotización

en BME Growth desde su emisión, conferirán derecho inmediato y actual a dividendos y serán plenamente equiparables con las acciones existentes.

- Formalización: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 407 de la Ley de Sociedades de Capital, la emisión de los Equity Warrants se hará constar en escritura pública.

El resto de los términos y condiciones de los Warrants en concreto, los relativos a los ajustes que éstos puedan experimentar durante el Periodo de Compromiso de los Warrants son los descritos en el **Anexo 1** al presente Informe.

6. Fórmulas de ajuste.

Los accionistas de la Sociedad deberán tener en cuenta que su dilución final estará determinada por el precio de cotización de la acción de la Sociedad, siendo la dilución mayor cuanto más bajo sea el precio al que se negocien las acciones de la Sociedad, y viceversa.

A los efectos de que el precio de cotización se considere una fórmula de ajuste apropiada, el Consejo de Administración expone que:

- (i) Con independencia de la liquidez de la acción en el mercado en el que cotiza, la referencia al volumen medio ponderado diario para calcular el Precio de Conversión incorpora de per se un ajuste pues corrige posibles desviaciones puntuales; y
- (ii) La dilución económica que, en su caso, experimentarían los accionistas actuales con la emisión y conversión de las Obligaciones Convertibles se compensa en parte con el Precio de Ejercicio de los Warrants, en la medida en que estos contienen un 20 % adicional al precio medio ponderado de cierre de las acciones, y con el precio de cotización resultante de las acciones tras la financiación, máxime cuando tomamos como referencia un plazo más amplio que el de conversión de las Obligaciones Convertibles en el que se aplica el descuento al precio, para evitar verse afectado por fluctuaciones del mercado.

En la medida en que el precio de ejercicio de las Obligaciones Convertibles se referencia al precio de cotización de la acción de la Sociedad, no se han incluido fórmulas de ajuste de antidilución para el supuesto de que se produzcan alteraciones en el capital de la Sociedad, todo ello en la medida en que el precio de cotización de la acción de la Sociedad, en base al cual se determine el precio de conversión, ya recogerá dicho efecto.

En cuanto a los Equity Warrants, siendo el Precio de Ejercicio de los Warrants fijado en el momento de su suscripción, y siendo su periodo de ejercicio de 5 años, se han establecido una serie de cláusulas de ajuste, habituales en este tipo de operaciones, las cuales se recogen en el Anexo I de la propuesta de acuerdo incluida en este informe. En relación con los Equity Warrants, los accionistas de la Sociedad deberán tener en cuenta que su dilución final estará determinada también por el precio de cotización de la acción de la Sociedad, siendo esperable que el inversor ejercite los mismos cuando el precio de negociación se encuentre por encima del Precio de Ejercicio de los Warrants.

A continuación, se detallan las fórmulas de cálculo del precio de conversión de las Obligaciones Convertibles y los Warrants.

Obligaciones Convertibles y Warrants

De conformidad con el artículo 415 de la Ley de Sociedades de Capital, las Obligaciones Convertibles no pueden emitirse por una cifra inferior a su valor nominal y estos, a su vez, no podrán ser convertidos en acciones cuando el valor nominal de las Obligaciones Convertibles sea inferior al de las acciones que se entreguen en la conversión.

En el supuesto de los Warrants, toda vez que, por su naturaleza, estos valores carecen de valor nominal, la referida disposición, que busca mantener la integridad del capital social consagrado en el art. 59.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se traduce en la prohibición de que el precio de conversión sea inferior al valor nominal de las acciones que se den en contraprestación.

Según los términos del Contrato de Financiación el precio mínimo de conversión de las Obligaciones Convertibles es igual a valor nominal de las acciones de la Sociedad. Así, el número máximo de acciones que podrán emitirse al amparo del Contrato de Financiación con el Inversor vendrá dado por el valor nominal de las Obligaciones Convertibles dividido entre el precio mínimo de conversión, es decir, el valor nominal de la acción, actualmente fijado en 0,05 euros.

En este sentido, el número máximo de acciones que podrán emitirse al amparo de la conversión de las Obligaciones Convertibles, cuya emisión se propone, será equivalente a SESENTA MILLONES DE EUROS (60.000.000 €) dividido entre el precio mínimo de conversión, es decir, el valor nominal, resultando por tanto un importe de 1.200.000.000 acciones.

7. Razonabilidad de las condiciones financieras de la emisión y la idoneidad de la relación de conversión y sus fórmulas de ajuste para evitar la dilución de la participación económica de los accionistas.

De conformidad con el artículo 510 de la Ley de Sociedades de Capital (que resulta aplicable a la Sociedad toda vez que sus acciones se encuentren incorporadas a negociación en BME Growth, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimotercera de la misma ley), el informe de los administradores deberá justificar la razonabilidad de las condiciones financieras de la emisión y la idoneidad de la relación de conversión y sus fórmulas de ajuste para evitar la dilución de la participación económica de los accionistas.

- En este sentido, el Consejo de Administración considera que los Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants se emiten en condiciones muy favorables, si se compara con los estándares del mercado en la emisión de deuda convertible.
- Por un lado, tal y como se ha indicado anteriormente, ni las Obligaciones Convertibles ni los Equity Warrants devengarán tipo de interés alguno, salvo la necesidad de abonar la Comisión, por lo que no se irán devengando o capitalizando intereses durante la vida de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants.
- Por otro lado, el Consejo de Administración considera que el Precio de Conversión de los Obligaciones Convertibles, así como el Precio de Ejercicio de los Equity Warrants, son razonables en la medida en que se referencian al precio de cotización de la acción de la Sociedad. A estos efectos, el precio de cotización es, a ojos del consejo de administración, la mejor estimación del valor razonable de la Sociedad dado que existe volumen y liquidez en el mercado y se han ido comunicando al mercado toda la información relevante y datos sobre la evolución de resultados de forma periódica. Asimismo, el descuento aplicado se encuentra dentro del rango de precios aplicados por otras compañías en operaciones similares llevadas a cabo por otras sociedades. Es preciso destacar que, conforme a la información pública disponible, compañías como Substrate Artificial Intelligence, S.A., FacePhi Biometrics, S.A., u Onzora Genomics, S.A. han emitido bonos similares con rangos de descuento en un rango del 92-99% (estando en el caso de Intercity en el rango bajo de descuento) sobre el precio medio ponderado más bajo de entre las 3 y 10 sesiones bursátiles anteriores a la fecha de conversión.
- Asimismo, de acuerdo con información pública, algunos de los porcentajes de descuento (sobre el precio de cotización) al cierre del día anterior a la adopción del acuerdo o alguna otra media de cotización) empleados para determinar el tipo mínimo de emisión

previsto en operaciones de captación de capital realizadas por compañías cotizadas en el Mercado Continuo en España han sido los siguientes: 13,8% en la colocación de Solaria (Julio 2018); 12,91% en la colocación de Grenergy (marzo 2021); 10,7% en la colocación de Oryzon Genomics (Junio 2020); 10,3% en la de Iberdrola (junio 2009); 10% en las colocaciones concertadas de Hispania (edat 2015) y de Banco Santander (enero 2015); 9,5% en la de Banco Sabadell (enero 2011); o 9,1% en la colocación de Ebro Foods (enero 2022); respecto de las operaciones realizadas en BME Growth, destacan las siguientes: 5% de descuento respecto del precio ponderado de las 5 sesiones anteriores en la compañía ENERGIA, INNOVACIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.A. (julio 2025); 8% de descuento respecto del precio ponderado de las 3 sesiones anteriores en la compañía FACEPHI BIOMETRIA, S.A. (mayo 2023); 5% de descuento respecto del precio ponderado de las 10 sesiones anteriores en la compañía ENDURANCE MOTIVE, S.A. (abril 2023); 10% de descuento respecto del precio ponderado de las 30 sesiones anteriores en la compañía SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. (enero 2025); 25% de descuento respecto del precio ponderado del trimestre anterior en la compañía CLERPH ESTRUCTURAS, S.A. (junio 2023); en la gran mayoría de estos casos, en entornos de volatilidad de mercado más bajos que en el actual y en operaciones llevadas a cabo por compañías muchos más grandes que Intercity. No obstante, es preciso tener en cuenta a estos efectos que el porcentaje de descuento aplicado por la Sociedad en la conversión de las Obligaciones Convertibles podrá verse afectado por el hecho de que se seleccione como base para calcular el mismo el precio medio ponderado de cierre de las acciones de Intercity, según este se publique en la página web de Bloomberg, más bajo de los quince días hábiles bursátiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Conversión.

8. Aumento de capital en el importe necesario para dar cobertura a la emisión de los Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants.

La emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants conlleva necesariamente, de conformidad con el artículo 414.1 de la Ley de Sociedades de Capital, la aprobación del aumento del capital social en el importe necesario para atender la conversión o el canje de los mismos.

Consecuentemente, el acuerdo de emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants incluye los correspondientes acuerdos de aumento del capital social hasta la cuantía necesaria para atender

la conversión o, en su caso, ejercicio. Dicho aumento de capital, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 7 anterior, contempla como tipo mínimo de emisión de las acciones el valor nominal unitario de las acciones de la sociedad de 0,05 euros. A estos efectos, el importe máximo conjunto de los aumentos de capital para atender la conversión de las Obligaciones Convertibles y de los Equity Warrants serán los siguientes:

- a. **Obligaciones Convertibles:** Para atender la conversión de las Obligaciones Convertibles, será preciso aprobar un aumento de capital social hasta en un importe nominal máximo conjunto de 60.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 1.200.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.
- b. **Equity Warrants:** Para atender el ejercicio de los Equity Warrants, será preciso aprobar un aumento de capital social hasta en un importe nominal máximo conjunto de 12.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 240.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.

9. Propuesta de acuerdo

Se incluye a continuación la propuesta de acuerdos a la Junta General de accionistas en relación con la emisión de las Obligaciones Convertibles por un importe máximo de SESENTA MILLONES DE EUROS (60.000.000 €) y los Equity Warrants, por un importe equivalente a DOCE MILLONES DE EUROS (12.000.000 €) en acciones de la Sociedad con exclusión del derecho de suscripción preferente, siendo el Inversor la única destinataria de la emisión, y previendo la suscripción incompleta, así como la correspondiente ampliación de capital para atender la conversión de las Obligaciones Convertibles y el ejercicio de los Warrants:

A. “Aprobación, en su caso, de la emisión de obligaciones convertibles y opciones de compra (equity warrants) convertibles en acciones de la Sociedad, por un importe máximo de 60.000.000 euros y 12.000.000 euros con exclusión del derecho de suscripción preferente, así como aumento del capital social en la cuantía necesaria para atender la conversión o ejercicio de las mismas, incluyendo la facultad de inscripción en el Registro Mercantil antes de su ejecución y consiguiendo facultad de suscripción incompleta. La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con el voto a favor que se indica a

continuación, aprueba y acuerda emitir 12.000 obligaciones convertibles en acciones de CLUB DE FUTBOL INTERCITY S.A.D. ("Intercity" o la "**Sociedad**") por un importe nominal conjunto de SESENTA MILLONES DE EUROS (60.000.000 €) (las "**Obligaciones Convertibles**"), y 240.000.000 warrants convertibles (las "**Equity Warrants**") por un importe máximo de DOCE MILLONES DE EUROS (12.000.000 €), ambos con exclusión del derecho de suscripción preferente, todo ello de acuerdo con las condiciones que se especifican a continuación.

Las emisiones de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants se enmarcan en el acuerdo de financiación alcanzado entre la Sociedad y Global Global Corporate Finance Opportunities 10, constituida bajo las leyes de las Islas Caimán, con domicilio social en PO Box 2775, Artemis House, 67 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1111, Islas Caimán, con número de registro CR-390548 y NIF español N-0245679-F (el "**Contrato de Financiación**").

A continuación, se deja constancia de las características de las Obligaciones Convertibles y de los Equity Warrants:

A. Características de las Obligaciones Convertibles

- Gestión y transmisión de las Obligaciones Convertibles: Las Obligaciones Convertibles no podrán ser cedidas o transmitidas sin el consentimiento previo del Consejo de Administración de Intercity, excepto a filiales del inversor. Para que sea efectiva, toda transmisión de las Obligaciones Convertibles deberá ser registrada en el libro registro que, a estos efectos llevará la Sociedad.
- Admisión a negociación: Las Obligaciones Convertibles no serán admitidas a cotización en ningún mercado financiero.
- Valor nominal: Cada Obligación Convertible tendrá un valor nominal de 5.000 euros.
- Intereses: Las Obligaciones Convertibles no devengarán intereses.
- Comisión: La formalización del Contrato de Financiación devengará una comisión por un importe equivalente al 5% del importe total financiado, que será abonado de forma paulatina y proporcional conforme al devengo de los Tramos.

- Vencimiento: Las Obligaciones Convertibles tendrán una duración de 36 meses a partir de su respectiva fecha de suscripción (la "**Fecha de Vencimiento**").
- Conversión de las Obligaciones Convertibles en acciones de Intercity: Cada tenedor de las Obligaciones Convertibles tendrá derecho, en cualquier momento, desde la suscripción de las Obligaciones Convertibles y hasta la Fecha de Vencimiento inclusive (el "**Periodo de Conversión**"), a convertir todas o parte de las Obligaciones Convertibles de las que sea titular en acciones ordinarias de Intercity, de 0,05 euros de nominal cada una de ellas.

Si las Obligaciones Convertibles no hubiesen sido convertidas antes de su Fecha de Vencimiento, el tenedor de las mismas deberá necesariamente convertir todas las Obligaciones Convertibles pendientes en la Fecha de Vencimiento.

La conversión de las Obligaciones Convertibles tomará como fecha de efecto aquella en la que se reciba por parte de Intercity la correspondiente notificación de conversión (la "**Fecha de Conversión**").

El número de acciones nuevas a emitir por Intercity a favor del titular de las Obligaciones Convertibles se calculará dividiendo el importe nominal de las Obligaciones Convertibles objeto de conversión entre el Precio de Conversión (tal y como se define más abajo).

Si la ecuación de canje antes referida diera lugar a una fracción de acción, Intercity redondeará dicha fracción a la baja hasta la acción entera más cercana.

- Precio de Conversión: El precio de conversión será el mayor de los siguientes:
 - (a) el **Precio de Conversión Teórico**, entendido como el 93% del precio medio más bajo ponderado por volumen (publicado por Bloomberg) durante un periodo de 15 días de cotización consecutivos anteriores a la fecha de conversión (el "**Periodo de Fijación de Precios**") y;
 - (b) el valor nominal. El Precio de Conversión Teórico se entenderá que es el 93% del precio medio más bajo ponderado por volumen (publicado por Bloomberg) durante el Periodo de Fijación de Precios (igual a 15 días

de cotización consecutivos anteriores a la fecha de conversión) anterior a la Fecha de Conversión (el "**Precio de Conversión**"). El Precio de Conversión se determinará redondeando hacia abajo a la centésima más cercana.

El mayor de los dos importes anteriores, conforme en cada momento resulte, será por tanto el "**Precio de Conversión**" de cada una de las conversiones que, en virtud del Contrato de Financiación, se ejecuten, que finalmente quedará determinado truncando a dos decimales.

En caso de que el Precio de Conversión sea inferior al valor nominal de las acciones de la Sociedad y dicha circunstancia impida a Intercity emitir el número de acciones que correspondería al tenedor de las Obligaciones Convertibles, la Sociedad abonará al Inversor una comisión (la "**Comisión de Conversión**") que, a discreción de la Sociedad, se satisfará: (a) en efectivo, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la Fecha de Conversión; (b) en efectivo, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la disposición del Tramo correspondiente; o (c) mediante la entrega al inversor de un número de acciones, dentro de los cuarenta (40) días hábiles desde la Fecha de Conversión.

La Comisión de Conversión se calculará de la siguiente manera:

(i) Si se paga en efectivo de conformidad con el apartado (a) anterior se calculará como $(A/B - A/C)*D$;

(ii) Si se paga en efectivo al disponer de un Tramo de conformidad con el apartado (b) anterior se calculará como $(A/B - A/C)*C$;

(iii) Si se paga mediante acciones de conformidad con el párrafo (b) anterior se calculará como $(A/B - A/C)$.

Donde:

A = Importe nominal de las Obligaciones Convertibles

B = Precio de Conversión Teórico

C = Precio de Conversión

D = Último precio de cierre disponible por acción en el día de negociación inmediatamente anterior a la Fecha de Conversión pertinente.

- Plazo para la entrega de las acciones: Intercity entregará acciones libremente negociables al correspondiente tenedor de las Obligaciones Convertibles no más tarde de los quince (15) días hábiles bursátiles siguientes a la Fecha de Conversión (el “**Plazo de Entrega de las Acciones**”).
- Incumplimientos del emisor: Si se produjese un retraso en el Plazo de Entrega de las Acciones tras la Conversión, o si el Emisor no emitiese efectivamente las Acciones al tenedor en dicho periodo, Intercity deberá indemnizar al titular con las siguientes cantidades:
 - (a) En caso de retraso en la entrega de las Acciones respecto del Plazo de Entrega de las Acciones, con:
 - (iii) Un importe equivalente a la diferencia, en caso de ser positiva, entre el precio de cierre de las acciones del día después de la Fecha de Conversión y el precio de cierre del día anterior a la fecha de entrega efectiva de las acciones correspondientes y por cada nueva acción emitida tras la conversión correspondiente, más;
 - (iv) Un importe de dos mil euros (2.000 €) por cada día hábil de retraso en el Plazo de Entrega de las Acciones tras la Conversión y hasta la fecha de pago efectiva del apartado a) anterior.
 - (b) En el caso de que el Emisor no emita efectivamente las Acciones al Inversor respecto de cada Notificación de Suscripción, el tenedor lo comunicará al Emisor quien, en el plazo de cinco (5) días hábiles desde dicha notificación deberá:
 - (i) Rescatar las Obligaciones Convertibles de la Notificación de Suscripción en cuestión abonando al tenedor un importe equivalente al 120% del Importe Principal de las Obligaciones Convertibles afectadas y;
 - (ii) Abonar al tenedor un importe de dos mil euros (2.000 €) por cada día hábil de retraso en el Plazo de Entrega de las Acciones tras la Conversión y hasta la fecha de pago efectiva del apartado a) anterior.

- Pagos por parte del emisor: Cualquier pago a un tenedor de las Obligaciones Convertibles realizado por Intercity será realizada en efectivo, mediante transferencia bancaria a la cuenta que sea notificada al emisor por el tenedor de las Obligaciones Convertibles correspondientes, en fondos inmediatamente disponibles y libremente transferibles en euros.
- Derechos vinculados a las acciones: Las nuevas acciones emitidas tras la conversión de las Obligaciones Convertibles estarán sujetas a todas las disposiciones de los Estatutos, sus reglamentos internos y a las decisiones de las juntas generales de accionistas de Intercity. Las nuevas acciones serán admitidas a cotización en BME en el plazo de quince (15) días hábiles desde su emisión y tendrán derechos de dividendo inmediatos y corrientes y serán totalmente asimilables con las acciones existentes.

B. Características de los Equity Warrants:

- Representación: Los Equity Warrants estarán representados mediante títulos y otorgarán a su tenedor a lo largo de toda la vida de los mismos, el derecho, pero no la obligación, de adquirir acciones de Intercity a un precio de ejercicio o strike determinado, todo ello de conformidad con los siguientes términos y condiciones:
- Cesión y transmisión de los Warrants: Los Warrants no podrán ser cedidos o transmitidos sin el consentimiento previo de la Sociedad, excepto a filiales del Inversor. Para que sea efectiva, toda transmisión de los Warrants deberá ser registrada en el libro registro que, a estos efectos llevará la Sociedad.
- Admisión a negociación: Los Warrants no serán admitidos a cotización en ningún mercado financiero.
- Valor nominal: Por su propia naturaleza, los Warrants no tienen valor nominal.
- Intereses: Los Warrants no devengarán intereses.
- Vencimiento: Los Warrants quedarán automáticamente anulados treinta y seis (36) meses después de su fecha de emisión en caso de que no se hayan ejercitado.

- Ejercicio de los Warrants: Cada titular de Warrants tendrá el derecho, a su elección, en cualquier momento desde la fecha de su emisión y hasta el vencimiento (el "**Periodo de Ejercicio del Warrant**"), de ejercitar la totalidad o parte de los Warrants y a adquirir acciones ordinarias de nueva emisión de Intercity, de valor nominal cada una de ellas en cada momento de conversión de los Bonos, mediante el pago del Precio de Ejercicio de los Warrants (tal y como este término se define más abajo).
- Acciones: Cada Warrant dará derecho a adquirir una (1) acción ordinaria de Intercity.
- Precio de Ejercicio de los Warrants: El precio por cada acción nueva de la Sociedad a abonar por el Inversor, como tenedor de los Warrants, será igual al 120% del menor precio medio ponderado de la acción en las 15 sesiones bursátiles celebradas con anterioridad a la fecha de solicitud de suscripción de cada tramo. No obstante, en relación con los Warrants emitidos en el primer Tramo, el Precio de Ejercicio de los Warrants será el menor de (i) 0,19 euros; o (ii) el 120% del precio medio ponderado por volumen más bajo de la acción en las 15 sesiones bursátiles celebradas con anterioridad a la fecha de suscripción del primer Tramo.
- Incumplimiento de la Sociedad: La Sociedad entregará sin demora las acciones al titular correspondiente tras cada ejercicio que se efectúe en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles después de la fecha en que se ejerciten.

Si tras el efectivo ejercicio de los mismos el titular no recibe las acciones, con las salvedades del Contrato de Financiación, la Sociedad deberá abonar inmediatamente a requerimiento del titular: (i) un importe calculado como el 105 % del número de nuevas acciones que deberían haberse emitido multiplicado por el precio más alto cotizado de la acción el primer día de cotización inmediatamente anterior a la emisión de notificación de ejercicio; y (ii) dos mil euros (1.000 EUR) por cada día hábil de retraso en el pago del importe indicado en el punto (i) anterior.

- Falta de autorizaciones: Si el Emisor no dispusiese, por cualquier motivo, de autorizaciones suficientes de los accionistas para la emisión de las nuevas acciones a un titular de Warrants, el Emisor

deberá adquirir dicho Warrant en el plazo de un día por un precio igual a (i) el número de Warrants ejercitados multiplicado por la diferencia entre el precio de cierre de la acción el día anterior a que se ejercite el Warrant, y el precio de ejercicio del mismo, y éstos serán cancelados. Sin perjuicio de lo anterior, la aprobación por la Junta General del acuerdo propuesto en virtud del presente Informe, dejará sin contenido la presente penalización.

- Pagos: Cualquier pago realizado por el Emisor a un titular de Warrants se efectuará en efectivo, mediante transferencia bancaria a la cuenta notificada por el titular correspondiente al Emisor, en fondos disponibles inmediatos, libremente transferibles y denominados en euros.
- Derechos inherentes a las acciones: Las nuevas acciones emitidas tras el ejercicio de los Equity Warrants estarán sujetas a todas las disposiciones de los Estatutos Sociales y a las decisiones de las Juntas Generales de Accionistas de Intercity o, en su caso, del Consejo de Administración. Las nuevas acciones serán admitidas a cotización en BME Growth desde su emisión, conferirán derecho inmediato y actual a dividendos y serán plenamente equiparables con las acciones existentes.
- Formalización: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 407 de la Ley de Sociedades de Capital, la emisión de los Equity Warrants se hará constar en escritura pública.

El resto de los términos y condiciones de los Warrants en concreto, los relativos a los ajustes que éstos puedan experimentar durante el Periodo de Compromiso de los Warrants son los descritos en el **Anexo 1** de la presente acta.

C. Exclusión del derecho de suscripción preferente

De conformidad con el artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de accionistas acuerda en este momento excluir el derecho de suscripción preferente en la emisión tanto de las Obligaciones Convertibles como de los Equity Warrants.

D. Destinatario de la emisión

Las emisiones de Obligaciones Convertibles y Equity Warrants realizadas al amparo de la presente delegación están destinadas

a ser suscritas por Global Corporate Finance Opportunities 10, entidad existente y debidamente constituida de conformidad con las leyes de islas Caimán, con domicilio social en 67 Fort Street, George Town, Grand Caimán, KY1-1111, Islas Caimán y con número de registro CR-376494 y con número de identificación fiscal español N0097057D, y representada por D. Benjamin Pershick.

No obstante, de conformidad con los términos y condiciones del acuerdo de financiación suscrito entre la Sociedad y Global Corporate Finance Opportunities 10, los derechos derivados del mismo podrán cederse por este último a favor de un tercero. En este supuesto, se acuerda expresamente que las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants puedan emitirse a favor de terceras entidades de conformidad con las disposiciones del Contrato de Financiación no a cualquier tercero con el consentimiento expreso del Consejo de Administración.

Las Obligaciones Convertibles se suscribirán mediante aportaciones dinerarias, de manera gradual y de conformidad con las disposiciones que lleve a cabo la Sociedad en el marco del Contrato de Financiación. Con cada suscripción de Obligaciones Convertibles, el inversor adquirirá un número de Equity Warrants igual al 20% del importe principal de las Obligaciones Convertibles suscritas dividido entre el Precio de Ejercicio de los Warrants (tal y como se define abajo) redondeado a la baja hasta el número entero anterior.

E. Aumento del capital

De conformidad con lo previsto en el artículo 414.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda aumentar el capital social, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de las Obligaciones Convertibles y de ejercicio de los Equity Warrants emitidos al amparo de este acuerdo, todo ello de conformidad con lo dispuesto a continuación, así como solicitar la inscripción separada de los aumentos de capital en el Registro Mercantil antes de su ejecución, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital y a los efectos de que, una vez inscrito el acuerdo de aumento de capital y otorgadas sus correspondientes escrituras de ejecución del aumento de capital por conversión de las Obligaciones

Convertibles y/o de los Equity Warrants, las acciones nuevas puedan ser entregadas y transmitidas:

- a. **Obligaciones Convertibles:** Se acuerda aumentar el capital social de Intercity, para atender la conversión de las Obligaciones Convertibles, hasta en un importe nominal máximo conjunto de 60.000.000 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 1200.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.
- b. **Equity Warrants:** Se acuerda aumentar el capital social de Intercity, cumulativo al anterior, para atender el ejercicio de los Equity Warrants, hasta en un importe máximo conjunto de 12.000.000 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 240.000.000 acciones ordinarias, de 0,05 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.

De conformidad con el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital se acuerda delegar en el Consejo de Administración (entendiéndose, en cada ocasión en que se le deleguen facultades en virtud del presente acuerdo, que conllevan la expresa facultad de sustitución de las mismas, de acuerdo con la normativa vigente, en cualquiera de sus miembros, así como en cualesquiera apoderados cuando ello sea posible conforme a la normativa legal aplicable), la facultad de ejecutar, todo lo necesario, en cada ocasión, el aumento de capital que sea necesario para atender las solicitudes de conversión de las Obligaciones Convertibles y de ejercicio de los Equity Warrants, mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad.

Se acuerda asimismo facultar expresamente al Consejo de Administración para que pueda acumular en un mismo aumento de capital la ejecución de diferentes solicitudes de conversión de Obligaciones Convertibles y Equity Warrants, todo ello dentro del plazo de conformidad con sus términos y condiciones. A estos efectos, este Consejo de Administración o, por sustitución, la persona a la que se haya facultado o apoderado a estos efectos, ejecutará el presente aumento en una o varias veces para atender en cada momento la conversión de las Obligaciones Convertibles y el Ejercicio de los Equity Warrants y declarará con cada conversión o ejercicio el aumento suscrito y desembolsado hasta la cuantía correspondiente y modificará la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la mayor cifra de capital social y número de acciones resultantes. Las

escrituras de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital, fijarán el importe final del aumento de capital sin necesidad de detallar la identidad de los suscriptores y se presentarán a inscripción dentro de los cinco días siguientes a la fecha de su correspondiente otorgamiento.

Esta delegación para aumentar el capital incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión de los Obligaciones Convertibles y de los Equity Warrants, así como la de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital y realizar todas las gestiones necesarias para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean incorporadas a negociación en BME Growth y, en su caso, en cualesquiera otros mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación, nacionales o extranjeros, en los que se negocien las acciones de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital **no habrá derecho de preferencia** en los aumentos de capital que se lleven a cabo para atender las solicitudes de conversión de las Obligaciones Convertibles y de los Equity Warrants emitidas al amparo de este acuerdo.

F. Derechos de las acciones nuevas

Las acciones nuevas que se emitan como consecuencia de la conversión o ejercicio de las Obligaciones Convertibles o de los Equity Warrants atribuirán a sus titulares las mismas derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, a partir del momento en que tenga lugar el canje o conversión.

G. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución en los órganos y personas aquí detalladas), se acuerda facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en los miembros del consejo que estime conveniente, incluido el Secretario y posibles apoderados cuando ello sea posible conforme a la normativa legal aplicable, para que cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para el buen

fin del presente acuerdo y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, para:

- adoptar cuantos acuerdos sean necesarios o convenientes en orden al cumplimiento de la normativa legal vigente, ejecución y buen fin del presente acuerdo, incluyendo la realización de cualesquiera gestiones, la suscripción de cualesquiera documentos públicos o privados, contratos de agencia, aseguramiento, cálculo y demás necesarios para la emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants, así como la suscripción de los folletos informativos u otros documentos que pudieran ser necesarios en uso de la delegación del presente acuerdo;*
- completar, desarrollar, ejecutar o modificar los términos y condiciones tanto de las Obligaciones Convertibles como de los Equity Warrants que se incluyen en el presente acuerdo y, una vez emitidas, modificar, cuando lo estime conveniente, y sujeto, de resultar aplicable, a la obtención de las autorizaciones oportunas y, en su caso, a la conformidad de las asociaciones de los correspondientes sindicatos u órganos de representación de los tenedores de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants, las condiciones de ejercicio de los mismos y su respectivo plazo, así como completar, ejecutar o modificar los demás términos y condiciones de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants que se incluyen como anexo al presente acuerdo;*
- determinar, en base a, y siguiendo los términos y condiciones de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants, el momento de la conversión o de ejercicio de los mismos, que podrá limitarse a un periodo fijado de antemano, la titularidad del derecho de conversión, que podrá corresponder a la propia Sociedad o a los titulares de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants y, en general, cuantos elementos o condiciones sean necesario o convenientes, siempre dentro de los términos y condiciones establecidos por la Junta General.*
- establecer la fecha en que deba llevarse a efectos los diferentes aumentos del capital social necesarios para atender las solicitudes de conversión o ejercicio de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants, fijando la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer, previendo la posibilidad de suscripción incompleta, el número de acciones a emitir y el importe nominal de cada aumento de capital*

en función del precio de emisión, el plazo, forma y procedimiento de suscripción y desembolso;

- solicitar la inscripción separada del aumento de capital en el Registro Mercantil con cada emisión de las Obligaciones Convertibles y los Equity Warrants antes de su ejecución, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital;*
- redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante el órgano rector de BME Growth o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con las emisiones e incorporaciones a negociación de las nuevas acciones que se emitan al amparo del presente acuerdo, el documento de ampliación completo o documento de ampliación reducido y cuantos suplementos al mismo sean necesarios o convenientes, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable; y*
- otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para el buen fin del presente acuerdo y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar el presente acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, o cualesquiera otros.*

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Alicante, en su sesión del 15 de agosto de 2025.

ANEXO I: FÓRMULAS DE AJUSTE DE LOS EQUITY WARRANTS

Cada Equity Warrant dará derecho a adquirir una (1) acción ordinaria de INTERCITY (la "Relación de Canje"), todo ello de conformidad con los términos y condiciones de los mismos.

No obstante, la realización por la Sociedad de cualquiera de las siguientes operaciones que se enumeran a continuación conllevará la necesidad de proteger los derechos de los titulares de los Equity Warrants ajustando la Relación de Canje o el Precio de Ejercicio de los Warrants de acuerdo con las siguientes disposiciones:

En el caso de un ajuste realizado de acuerdo con los apartados 1 a 11 siguientes, la nueva Relación de Canje se determinará con un decimal y se redondeará a la décima más cercana (0.15 se redondeará a la décima superior). No obstante, los Warrants sólo pueden dar lugar a la entrega de un número entero de Acciones.

1. Operaciones con derechos de suscripción preferente

En el caso de una operación financiera que confiera un derecho de suscripción preferente a los actuales accionistas, la nueva Relación de Canje de los Equity Warrants se determinará multiplicando la Relación de Canje en vigor antes de la correspondiente operación por la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Valor de la acción sin derecho de suscripción} + \text{valor del derecho de suscripción}}{\text{Valor de la acción ex derecho de suscripción}}$$

A efectos del cálculo de esta fórmula, los valores del derecho de suscripción de las acciones y del derecho de suscripción se determinarán sobre la base de la media de los precios de cierre de las acciones en la página web de BME Growth correspondientes al período de suscripción durante el cual las acciones y los derechos de suscripción cotizan simultáneamente.

2. Aumento de capital con cargo a reservas

En caso de aumento del capital social por capitalización de reservas, beneficios o primas de emisión y por distribución de acciones gratuitas, o en caso de desdoblamiento de acciones, la nueva Relación de Canje de los Equity Warrants se determinará multiplicando la Relación de Canje en vigor antes de la operación correspondiente por la siguiente fórmula:

Número de acciones después de la operación

Número de acciones existentes antes de la
operación

3. Aumento del nominal de las acciones con cargo a reservas

En el caso de que se produzca un aumento del capital social sin que se emitan acciones mediante una capitalización de reservas, beneficios o primas de emisión realizada mediante el aumento del valor nominal de las acciones, el valor nominal de las acciones que podrán ser entregadas a los titulares de Equity Warrants al ejercer los mismos se incrementará en consecuencia.

4. Distribución de reservas

En caso de distribución de reservas en efectivo o en especie o de una prima de emisión, la nueva Relación de Canje de los Equity Warrants se determinará multiplicando la Relación de Canje en vigor antes de la transacción correspondiente por la siguiente fórmula:

1

Importe de la distribución por acción

1 -

Valor de la acción antes de la distribución

A efectos del cálculo de esta fórmula, el valor de las acciones antes de la distribución se determinará sobre la base de la media ponderada de los precios en BME Growth durante los últimos tres (3) días hábiles bursátiles anteriores a la distribución.

5. Adjudicación de otros instrumentos financieros

En caso de adjudicación de instrumentos financieros bonificados distintos de las acciones, la nueva Relación de Canje de los Equity Warrants se determinará como sigue:

- Si el derecho a recibir instrumentos financieros cotiza en BME Growth, la nueva Relación de Canje se determinará multiplicando la Relación de Canje vigente antes de la operación correspondiente por la siguiente fórmula:

Precio del derecho a recibir el instrumento financiero

1 +

Valor de la acción ex derecho

A efectos del cálculo de esta fórmula, los precios de las acciones ex-derecho y de los derechos a recibir instrumentos financieros se determinarán sobre la base de la media ponderada de los precios en BME Growth durante los tres (3) primeros días hábiles bursátiles a partir de la desvinculación de los instrumentos financieros.

- Si el derecho a recibir instrumentos financieros no cotiza en BME Growth, la nueva Relación de Canje se determinará multiplicando la Relación de Canje vigente antes de la operación correspondiente por la siguiente fórmula:

$$1 - \frac{\text{Valor del derecho a recibir el instrumento financiero}}{\text{Valor de la acción ex derecho}}$$

A efectos del cálculo de esta fórmula, el precio de las acciones ex-derecho se determinará sobre la base de la media ponderada de los precios en BME Growth durante los tres (3) primeros días hábiles bursátiles a partir de la desvinculación de los instrumentos financieros y el valor del derecho se evaluará por un experto independiente de reputación internacional designado por la Sociedad, cuyo dictamen será inapelable.

6. Modificaciones estructurales

En caso de producirse alguna de las modificaciones estructurales que se recogen en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, los Equity Warrants podrán ser ejercitados en acciones de la sociedad adquirente o de la nueva sociedad o de las sociedades resultantes de cualquier escisión o segregación.

La nueva Relación de Canje de los Equity Warrants se determinará ajustando la Relación de Canje vigente antes de dicho evento por la relación de canje fijada en dicha operación para las acciones de la Sociedad.

7. Oferta de recompra de acciones

En caso de que la Sociedad haga una oferta a los accionistas para recomprar sus propias acciones a un precio superior al precio de la acción, la nueva Relación de Canje de los Equity Warrants se determinará multiplicando la Relación de Canje en vigor por la siguiente fórmula calculada a la centésima parte de una Acción:

$$\text{Valor de la acción} + Pr\% \times (\text{Precio de recompra} - \text{Valor de la acción})$$

Valor de la acción

A efectos del cálculo de esta fórmula:

- "Valor de la acción" (i) significa la media de al menos diez (10) precios de cierre consecutivos de las Acciones en BME Growth elegidos entre los veinte (20) precios de cierre consecutivos de las Acciones en BME Growth anteriores a la recompra (o a la oferta de recompra).
- "Pr%" significa el porcentaje del capital social del Emisor que ha sido recomprado.
- "Precio de recompra" significa el precio efectivo de las acciones recompradas (que por definición es superior al valor de la acción).

8. Amortización del capital social

En caso de amortización del capital social, la nueva Relación de Canje de los Equity Warrants se determinará multiplicando la Relación de Canje en vigor antes de la transacción correspondiente por la siguiente fórmula:

$$1 - \frac{1}{\text{Cuantía amortizada por acción}} \times \frac{\text{Valor de la acción antes de la amortización}}{\text{Valor de la acción antes de la amortización}}$$

A efectos del cálculo de esta fórmula, el valor de la Acción antes de la amortización se determinará sobre la base de la media ponderada de los precios de la acción en BME Growth durante los últimos tres (3) días de negociación inmediatamente anteriores a la fecha de la amortización.

9. Emisión de acciones preferentes

En caso de modificación por parte del Emisor de la asignación de sus beneficios como consecuencia de la emisión de acciones preferentes, la nueva Relación de Canje de los Equity Warrants se determinará multiplicando la Relación de Canje vigente antes de la fecha de emisión de las acciones preferentes por la siguiente fórmula:

$$1 - \frac{1}{\text{Reducción del derecho al beneficio por acción}} \times \frac{\text{Valor de la acción antes de la modificación}}{\text{Valor de la acción antes de la modificación}}$$

A efectos del cálculo de esta fórmula, el precio de la acción antes de la modificación de la asignación de beneficios se determinará sobre la base de la media ponderada de los precios de la acción en BME Growth durante los últimos tres (3) días de negociación inmediatamente anteriores a la fecha de la modificación.

10. Emisión de nuevas acciones

En caso de que la Sociedad emita acciones (que no sean acciones emitidas como consecuencia del ejercicio de las Obligaciones Convertibles o de los Equity Warrants) a un precio de emisión por acción que sea inferior al Precio de Ejercicio de los Warrants, el nuevo Precio de Ejercicio de los Warrants aplicable se ajustará automáticamente para que sea igual al precio de emisión de dichas acciones. Dicho ajuste del Precio de Ejercicio del Warrant se hará efectivo en la fecha de emisión de dichas acciones.

11. Emisión de warrants

En caso de que la Sociedad emita warrants que dan derecho a suscripción de acciones cuyo precio de ejercicio sea inferior al Precio de Ejercicio de los Warrants, el Precio de Ejercicio de los Warrants se ajustará automáticamente para ser igual a dicho precio de ejercicio. Dicho ajuste del Precio de Ejercicio de los Warrants se hará efectivo en la fecha de emisión de dichos warrants de suscripción de acciones.

ANEXO III: INFORME DEL EXPERTO INDEPENDIENTE PREVISTO EN EL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 414 Y EN LA LETRA B) DEL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 417 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2025

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN EL SUPUESTO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 414, 417 y 510 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A la Junta General de Accionistas de Club de Fútbol Intercity, S.A.D.:

Introducción

A los fines de lo previsto en los artículos 414, 417 y 510 de Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y de acuerdo con el encargo recibido de Club de Fútbol Intercity, S.A.D. (en Adelante también *Intercity* o la *Sociedad*) y habiendo sido designados por el Registro Mercantil de la Provincia de Alicante, con el Expediente número 60/25 con fecha 15 de mayo de 2025, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de emisión de Obligaciones Convertibles en acciones de la Sociedad y derechos de opción de compra de acciones o equity warrants (en adelante también *Warrants*), con exclusión total del derecho de suscripción preferente de los accionistas.

Antecedentes y objetivos del encargo

Club de Fútbol Intercity, S.A.D. se constituyó como Asociación Deportiva el 30 de abril de 1993, al amparo de la Ley 10/1990 General del Deporte de la Comunidad Valenciana.

Con fecha 16 de junio de 2017 la Asamblea General Extraordinaria del Club tomó la decisión de solicitar la conversión del Grupo Deportivo en Sociedad Anónima Deportiva (S.A.D.), hecho que se produjo mediante escritura pública de fecha 26 de noviembre de 2020, ante la Notario de Valencia D^a María Cristina Clemente Buendía, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, junto con la autorización del Consejo Superior de Deportes.

En tanto se alcanzaba la conversión, con fecha 9 de junio de 2018, la Asamblea General Extraordinaria acordó que el Grupo Deportivo pasara a denominarse Club de Fútbol Intercity Sant Joan y con fecha 29 de junio de 2018, la Asamblea General Extraordinaria aprobó la reformulación y adaptación de los Estatutos del Club a la Ley 2/2011 de 22 de marzo de la Generalitat Valenciana del deporte y la actividad física de la Comunitat Valenciana y el Real Decreto 177/1981 de 16 de enero sobre Clubs y Federaciones Deportivas.

Entre otras modificaciones estatutarias realizadas, quedó establecido que el ejercicio social de Intercity se inicie el día 1 de julio y termine el 30 de junio de cada ejercicio.

Además, desde el 29 de octubre de 2021 la Sociedad cotiza en el BME Growth, en el segmento de empresas en expansión, estando sometida al régimen de control y supervisión regulado por el Reglamento UE nº 596/2014 sobre abuso de mercado, y la LEY DE MERCADOS DE VALORES Y SERVICIOS DE INVERSION 6/2023 de 17 de marzo, así como por las circulares emitidas por BME Growth.

La Sociedad, figura inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al Tomo 4365, Folio 20, Hoja A-173821 y tiene su domicilio social en Alicante, calle Los Monegros, sin número, Edificio A7, planta 1, locales 2 y 3, siendo su Número de Identificación Fiscal A-03848256.

Intercity tiene por actividad principal la participación en competiciones deportivas oficiales de la modalidad de fútbol con el Club de Fútbol Intercity, la cual está incluida en su objeto social que es:

- La participación en competiciones deportivas oficiales de la modalidad de fútbol.
- La promoción y desarrollo de actividades deportivas de una o varias modalidades, así como de otras actividades relacionadas o derivadas de dicha práctica, tales como publicidad, marketing, marcas y organizaciones de espectáculos.
- La exposición y comercialización de espectáculos deportivos y productos y derechos de todo tipo relacionados o vinculados con la modalidad deportiva y el equipo profesional.
- Adquirir bienes inmuebles para el desarrollo y promoción de las actividades del objeto social, pudiendo explotarlas directamente o cederlos en arrendamiento.
- La constitución, suscripción, adquisición y venta de acciones, obligaciones o participaciones en otras sociedades y fundaciones.
- La promoción y construcción de equipamientos e instalaciones deportivas.

Las acciones de Intercity están admitidas a negociación en BME Growth, de BME MTF Equity, que está incluido dentro de la tipología “Sistema multilateral de negociación – Mercado de PYME en Expansión”, en los registros oficiales de infraestructuras de mercados de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, teniendo BME Growth la consideración de Centro de negociación de acuerdo con lo previsto en el Título V de la LEY DE MERCADOS DE VALORES Y SERVICIOS DE INVERSION 6/2023 de 17 de marzo. De conformidad con la Disposición adicional Decimotercera de la Ley de sociedades de capital, Intercity es una sociedad anónima a la que le aplican las normas contenidas en los capítulos II, III, IV y V del Título XIV.

Según consta a la fecha de emisión de este informe en la página oficial de BME Growth¹ en el apartado de Otra Información Relevante de la mercantil (fecha el 20 de junio de 2025²), el capital social de la Sociedad, por importe de 2.172.405,80 Euros, está compuesto por 43.448.116 acciones con un valor nominal de 0,05 euros cada una de ellas.

En virtud de la relación mantenida con el inversor GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10 a lo largo de años anteriores se genera una nueva oportunidad de financiación, y con fecha 18 de junio de 2025, Intercity suscribe un nuevo acuerdo de inversión, con dicha mercantil, (en adelante también *el inversor*), sociedad domiciliada en las islas Cayman, con oficina registrada en PO BOX 2775, de la calle FORT STREET Nº 67 Artemis House, Grand Cayman KY1-1111, con número de registro CR-376494 y NIF español N-0097057D, y debidamente representada según consta en el acuerdo por D. Benjamín Pershick con pasaporte número GM735994, que se materializaría en una operación de financiación, con una duración de 60 meses, con el siguiente detalle:

- El compromiso de inversión de 60.000.000 de euros (sesenta millones de euros), mediante el desembolso y suscripción de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad.
- Las Obligaciones Convertibles se estructurarían en 240 tramos con un nominal de 250.000.-euros (doscientos cincuenta mil euros) cada uno de ellos, con un precio de conversión equivalente al 93% del menor precio medio diario ponderado de la acción de Intercity en las 15 sesiones bursátiles celebradas con anterioridad a la fecha de solicitud de conversión de las obligaciones.
- El inversor tendría, no obstante, el derecho, pero no la obligación, de exigir a la Sociedad que emita hasta un mínimo de 60 tramos por el importe conjunto de 15.000.000 de euros (quince millones de euros), mientras que el total de la financiación solicitada por Intercity y proporcionada por el inversor en el marco del referido contrato de inversión no haya alcanzado dicha cifra.
- Además, con cada uno de los referidos tramos de Obligaciones Convertibles, se incluiría la emisión de opciones de compra (*equity warrants*) por un importe equivalente al 20% del valor nominal de cada tramo, cuyo ejercicio, en el plazo de 36 meses desde su emisión, otorgaría al inversor acciones de la Sociedad a un precio equivalente 120% del menor precio medio ponderado de las acciones en las 15 sesiones bursátiles celebradas en anterioridad a fecha de solicitud de la suscripción de cada tramo.

¹ [BME Growth | Ficha de INTERCITY C.F.](#)

² [Otra información relevante 20-6-2025 \(bmegrowth.es\)](#)

A tal efecto, el Consejo de Administración de Intercity, en el mejor interés de la Sociedad propone a la Junta General, para que apruebe en unidad de acto, la emisión de Obligaciones Convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente y opciones de compra (Equity Warrants), por un importe máximo de 60.000.000 euros (sesenta millones de euros) y 12.000.000 euros (doce millones de euros) respectivamente, así como la ampliación de Capital Social necesaria para atender las correspondientes conversiones de las obligaciones y el ejercicio de las opciones de compra (Equity Warrants), delegando en el Consejo en los términos del artículo 297.1 a) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital la facultad de señalar la fecha en el que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de Junta.

Por ello, con fecha 28 de abril de 2025, el Consejero Delegado de Intercity solicitó al Registro Mercantil de Alicante el nombramiento de experto externo a los fines de lo previsto en los artículos 414 y 417 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y los Administradores de Intercity han formulado un informe con fecha de 15 de agosto 2025, que adjuntamos como Anexo I, en el que fundamentan la conveniencia y oportunidad de su propuesta a la Junta General de Accionistas. De acuerdo con la información obtenida, la emisión se efectuará conforme a lo establecido en los términos y condiciones que se recogen en el referido informe.

La finalidad de nuestro trabajo no es la de certificar la emisión o conversión de las obligaciones convertibles y warrants.

Los objetivos de nuestro trabajo se enmarcan en el artículo 510 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que remite a los artículos 414 y 417 del mismo texto y que son exclusivamente los siguientes:

- Manifestar, por aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Técnica de Informes Especiales sobre la emisión de obligaciones convertibles en el supuesto de los artículos 414 y 417 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, si el Informe redactado por los Administradores de Intercity, que se incluye como Anexo I a este Informe Especial, contiene la información requerida en la citada Norma, incluyendo la explicación de las bases y modalidades de conversión.
- Emitir un juicio técnico, como expertos independientes, sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores y sobre la idoneidad de la relación de conversión y, en su caso, de sus fórmulas de ajuste para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 417 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

La información contable utilizada para la emisión del presente informe se ha obtenido de:

- Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2024, que fueron auditadas por Kreston Iberaudit APM, SL con fecha 31 de octubre de 2024 en la que emitió una opinión con salvedades,
- Los estados financieros intermedios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, sobre los que Kreston Iberaudit APM, SL emitió un informe de revisión limitada con fecha 30 de abril de 2025, con una conclusión con salvedades.
- Balances no auditados, facilitados por Intercity al 30 de junio de 2025.

Tomando como referencia la información más reciente refrendada por un auditor de cuentas, los mencionados estados financieros intermedios de Intercity al 31 de diciembre de 2024, fueron sometido a revisión limitada por el auditor Kreston Iberaudit APM, SL quien expresó una conclusión con salvedades por entender que la Sociedad estaba incurso en una de las causas de disolución previstas en la legislación mercantil al presentar la misma una cifra de patrimonio neto negativo de 8,8 millones de euros. Este desequilibrio patrimonial que pone de manifiesto el auditor podría sustancialmente mejorar con la ejecución de los acuerdos que el Consejo propone en su informe.

Además, tal y como hemos referido anteriormente, Intercity es una sociedad anónima admitida a negociación en BME Growth, que tiene la consideración de Centro de negociación de acuerdo con lo previsto en el Título V de la LEY DE MERCADOS DE VALORES Y SERVICIOS DE INVERSION 6/2023 de 17 de marzo.

Por ello, de conformidad con la Disposición adicional Decimotercera del texto refundido de la Ley de sociedades de capital, Intercity es una sociedad a la que le aplican las normas de sociedades cotizadas (esto es las contenidas en los capítulos II, III, IV y V del Título XIV de la Ley de Sociedades de Capital), consecuentemente está obligada a remitir a BME estados financieros intermedios.

Procedimientos aplicados en la ejecución del encargo

Nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos, de acuerdo con la Norma Técnica de elaboración del Informe Especial sobre la emisión de obligaciones convertibles en el supuesto del artículo 510 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos procedimientos complementarios que hemos considerado necesarios para cumplir con lo previsto en los artículos 414 a 418 del TRLSC:

A) Obtención y análisis de la siguiente documentación:

- Notificación y nombramiento del Registro Mercantil de Alicante, de fecha 15 de mayo de 2025, de nuestra designación como experto independiente a efectos de lo establecido en los artículos 414 y 417 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el Expediente número 60/25.
- Acuerdo del Consejo de Administración de Intercity en relación con la propuesta dirigida a la Junta General de Accionistas respecto a la emisión de obligaciones convertibles en acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente y opciones de compra (Equity Warrants) y la ampliación de capital necesaria para atender su conversión de fecha 28 de abril de 2025.

En el referido acuerdo el Consejo acuerda, tomando una propuesta del inversor la emisión de Obligaciones Convertibles con supresión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de cuarenta millones de euros.

Con fecha 23 de junio de 2025 el Consejo comunica a BME Growth el acuerdo final alcanzado con el inversor por importe de 60 millones de euros tal y como consta en su informe emitido por el Consejo de fecha 15 de Agosto de 2025 y del que es objeto el presente.

- Informe formulado por el Órgano de Administración de Intercity con la explicación de las bases y modalidades de conversión de fecha 15 de agosto de 2025.
- Acuerdo formalizado entre Intercity y GLOBAL TECH OPPORTUNITIES 10, con domicilio en las Islas Caimán, número de registro CR-376494 y número de identificación fiscal español N0097057D, y representada al efecto por D. Benjamín Pershick con pasaporte GM735994, para la emisión y suscripción de obligaciones convertibles de fecha 18 de junio de 2025, emitido en inglés.
- Cuentas anuales de Intercity correspondientes al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2024, auditadas por Kreston Iberaudit APM, SL con fecha 31 de octubre de 2024.
- Estados financieros intermedios a 31 de diciembre de 2024 junto con sus notas explicativas, sobre los que Kreston Iberaudit APM, SL ha emitido un informe de revisión limitada con fecha 30 de abril de 2025.
- Actas de la Junta General de Accionistas y de las reuniones del Consejo de Administración de Intercity celebradas en los ejercicios 2023 y 2024, y 2025 hasta la fecha de emisión de este informe.

- Otra Información Relevante e Información Privilegiada publicadas por Intercity en los ejercicios 2023 y 2024, y 2025 hasta la publicación de este informe, obtenida de BME Growth.
- Relación actualizada de participaciones significativas del accionariado, extraída de la comunicación de información relevante a BME Growth de fecha 3 de julio de 2025.
- Informe de viabilidad elaborado por la consultora Legends respecto al proyecto de construcción del estado “Alicante Park” en la partida de Rabasa.
- Información y explicación de la dirección de la Sociedad relativa a los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2024, en relación a:
 - La información utilizada por los Administradores de Intercity en la determinación de bases y modalidades de la conversión de las obligaciones convertibles y su contraste con métodos de valoración generalmente aceptados.
 - La información en relación a las cuestiones que se puedan plantear en la realización de nuestro trabajo, así como a otros aspectos que pudieran afectar de forma significativa al valor de Intercity, o que pudieran ser de interés para el objetivo de nuestro trabajo.
- Manifestación de la Dirección de la Sociedad, respecto a la no existencia de litigios y procedimientos en curso que pudieran tener efecto en la situación patrimonial de la Sociedad.
- Otra información considerada de utilidad para la realización de nuestro trabajo.

B) Verificación de que el Informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta para que la Junta General acuerde la emisión de Obligaciones Convertibles y Warrants de la Sociedad contiene la información que se considera necesaria y suficiente, de acuerdo con las consideraciones indicadas en los artículos 510, 414 y 417 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su interpretación y comprensión adecuada por parte de los destinatarios del mismo, incluyendo los hechos posteriores significativos que pudieran afectar a la propuesta de emisión de Obligaciones Convertibles y Warrants .

- C) Verificación del método utilizado por los Administradores en la determinación de las bases y modalidades de conversión.
- D) Confirmación de que en el informe de los Administradores conste la limitación prevista en el artículo 415 LSC. El precio de emisión de las obligaciones convertibles no está por debajo de su propio valor nominal, ni está por debajo del valor nominal de las acciones por las que se habrían de convertir.
- E) Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores de Intercity para justificar la emisión de las Obligaciones y Warrants y las razones y documentación facilitada que justifican la supresión del derecho de suscripción preferente.
- F) Análisis de la idoneidad de la relación de conversión y de sus fórmulas de ajuste, para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas.
- G) Verificación de que la información contable contenida en el Informe del Consejo de Administración concuerda con la información contenida en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, sobre los que Kreston Iberaudit APM, SL, emitió un informe de revisión limitada, publicados en la página de BME Growth.
- H) Análisis de hechos posteriores significativos ocurridos tras la formulación de los estados financieros intermedios al 31 de diciembre de 2024 formulados por el Consejo de Administración de Intercity el 30 de abril de 2025, incluyendo los hechos relevantes hasta la fecha de nuestro informe publicados en BME Growth.
- I) Mantenimiento de conversaciones con la dirección de Intercity para obtener información sobre la evolución financiera en 2025, y hasta la fecha de nuestro informe, que pudiera afectar de forma significativa al valor neto patrimonial de Intercity y evaluación de la misma, así como obtención de explicaciones sobre las proyecciones económico-financieras.
- J) Solicitud de acuerdos previos ente accionistas u otros terceros que pudieran estar relacionados con la valoración de accionistas de Intercity.
- K) Revisión de la evolución del precio de negociación de las acciones de la Sociedad y determinación del precio de dichas acciones durante el primer semestre de 2025, el último periodo de negociación representativo anterior a la fecha de nuestro informe especial y del último precio disponible anterior a dicha fecha, considerando, asimismo, el volumen de negociación de los periodos objeto de análisis.

- L) Obtención de una carta de manifestaciones por parte de la Dirección de Intercity en la que nos confirme, entre otros aspectos, que se nos ha facilitado toda la información necesaria para la elaboración de nuestro informe especial, que han puesto en nuestro conocimiento todas las hipótesis, datos o información relevantes, y que no se han producido acontecimientos posteriores hasta la fecha de nuestro Informe Especial que no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudiesen tener un efecto significativo sobre las conclusiones de nuestro trabajo.

Evolución de la relación de conversión y de sus fórmulas de ajuste

El Informe del Consejo de Administración ha propuesto a la Junta de Accionistas que el tipo de conversión de las Obligaciones Convertibles se encuentre sujeto al precio de negociación de las acciones de la Sociedad. Concretamente determina que el precio de conversión es el mayor de los siguientes: (i) el Precio de Conversión Teórico y (ii) el valor nominal. El Precio de Conversión Teórico se entenderá que es el 93% del precio medio más bajo ponderado por volumen (publicado por Bloomberg) durante el Período de Fijación de Precios (igual a 15 días de cotización consecutivos anteriores a la fecha de conversión) anterior a la Fecha de Conversión.

Igualmente, el Informe de los Administradores establece que el precio de los Warrants será el 120% del menor precio medio ponderado por volumen de la acción en las 15 sesiones bursátiles celebradas con anterioridad a la fecha de solicitud de suscripción de cada tramo.

La propuesta del Consejo de Administración contempla, que tanto el precio de conversión de las obligaciones, como el precio de ejercicio de los warrants, esté referido al valor de negociación de las acciones de Intercity en el BME Growth. A este respecto, debe tenerse en cuenta que esta referencia es la mejor y única referencia del valor razonable, entendido por tal el valor de mercado de la compañía, ahora bien, en mercados poco profundos en cuanto a volumen de contratación, como es el caso del BME Growth se puede producir un alto nivel de volatilidad en los precios que podría afectar al coste financiero de la operación.

El valor teórico contable de las acciones de Intercity, que resulta de los estados financieros intermedios a 31 de diciembre de 2024, revisados por su auditor, y que constan publicados en BME Growth, es de -0.9849 €/título dado que la Sociedad se encuentra en situación de Patrimonio Neto negativo por valor de 8,8MM €.

Por su parte en el mercado, según los datos publicados por BME Growth la acción de la Sociedad alcanzaba a esa fecha un precio medio de cotización de 0,2057€/título es decir su valoración de mercado era lógicamente positiva y superior a su valor teórico contable. Esto implica que el mercado estaba valorando los rendimientos deportivos de la compañía y no consideraba la situación patrimonial de la misma.

Según la información financiera no auditada, facilitada por la Sociedad a 30 de junio de 2025, los Fondos Propios se mantienen negativos por valor de 5,3MM de euros, esto es -0,1224€/título, y no obstante, en el mercado según datos publicados por BME Growth, la acción cotizaba por 0,1905€/título.

En este sentido si el mercado mantiene su comportamiento en la próxima temporada deportiva el valor de mercado de la acción debería mantenerse con valores superiores a su valor teórico contable, incluso con la inyección de liquidez para el restablecimiento del equilibrio patrimonial que ofrece el contrato con el inversor.

Consecuentemente, la dilución de los actuales accionistas, bajo la anterior hipótesis, implicaría una dilución económica cuya determinación no resulta cuantificable con exactitud, habida cuenta que desconocemos cual será el comportamiento del mercado en la próxima y futuras temporadas deportivas ni el efecto económico final que reportará a la Sociedad el proyecto de inversión que pretende llevar a cabo la Sociedad, que ha sido avalado por la consultora Legends, pero lo que sí es claro, es que la financiación obtenida a través de la herramienta de inversión es la alternativa viable al día de la fecha, según el informe del Consejo, para la continuidad y consolidación financiera del equipo en el futuro.

Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados del encargo

Tanto la interpretación requerida en los artículos 414, 417 y 510 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, como las opiniones expresadas en el presente informe, llevan implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y, por tanto, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con la interpretación y juicios expresados en este informe.

La información necesaria para la realización de nuestro trabajo ha sido facilitada por la Direccion de Intercity o ha sido obtenida de fuentes públicas.

En relación con la información obtenida de fuentes públicas, no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas, sin perjuicio de que, en la medida de lo posible, hemos comprobado que la información presentada es consistente con otros datos obtenidos durante el curso de nuestro trabajo.

No tenemos la obligación de actualizar nuestro informe por causa de hechos que pudieran ocurrir con posterioridad a la fecha de emisión del mismo y, por tanto, su contenido ha de entenderse referida a toda la información recibida sobre los acontecimientos sucedidos con anterioridad al día de su fecha. A este respecto manifestar, que a fecha de emisión de este informe no hemos recibido de la Dirección de Intercity proyecciones económicas documentadas, con las que poder contrastar la información contenida en el informe de los Administradores en relación con presupuestos de actuales y futuras compañías deportivas u otras necesitadas financieras para garantizar su viabilidad operativa, que ha sido avalada por la consultora Legends.

Asumimos que todas la autorizaciones y registros que, en su caso, sean necesarios para la efectividad de la operación y que pudieran afectar a nuestro trabajo, se obtendrán sin ningún efecto adverso para el objetivo de la operación objeto de análisis por nuestra parte.

Además, queremos resaltar, que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por tanto, no supone ninguna recomendación a la Dirección de Intercity, a sus accionistas, o a terceros con la posición que deberían tomar en relación con la operación de emisión de Obligaciones Convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente y Warrants.

Conclusiones

En base al trabajo realizado con el alcance descrito en el apartado **“Procedimientos aplicados en la ejecución del encargo”**, y sujeto a los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, todo ello con el objeto exclusivo de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 414, 417 y 510 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en nuestro juicio profesional:

- El informe emitido por el Consejo de Administración de Intercity adjunto, sobre la emisión de Obligaciones Convertibles, con exclusión del derecho de suscripción preferente y Equity Warrants en acciones de la Sociedad, contiene la información requerida por la Norma Técnica de elaboración de Informes Especiales sobre emisión de obligaciones convertibles en el supuesto del artículo 414 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y los datos contenidos en el mencionado Informe de los Administradores para justificar la exclusión del derecho de suscripción preferente son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos, y

- o La relación de conversión y las fórmulas de ajuste propuestas para compensar una eventual dilución de la participación de los accionistas, son idóneas.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en los artículos 414, 417 y 510 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

15/agosto/2025

Gesem Auditores y Expertos Contables, S.L.P.
Socia

Fdo. Asunción A. Marcos Pastor (R.O.A.C. nº22.159)