



Comissió Econòmica

Informe de la Comissió Econòmica del F. C. Barcelona en relació amb l'acord per la llicència de dos lots de seients VIP (*Personal Seat License*, "PSL") de l'Estadi Spotify Camp Nou.

1.- Antecedents:

D'acord amb previst al punt b) de l'article 58 dels Estatuts del Club, la Comissió Econòmica ha rebut de la Junta Directiva l'encàrrec d'elaborar un breu informe o opinió sobre un tema de la seva matèria com és l'atorgament de contractes per llicenciar el dret d'ús de dos paquets de seients VIP de l'estadi Spotify Camp Nou.

Accés a la informació de la Comissió Econòmica:

D'acord amb els Estatuts del Club la Comissió Econòmica ha tingut accés a la informació i desenvolupament de les negociacions dels PSL durant el 4rt trimestre de 2024.

2.- Descripció del *Personal Seat License*

2.1.- Situació prèvia en relació als seients VIP:

Fina ara, l'estructura d'ingressos del Club procedents de l'explotació comercial del producte seients VIP (amb serveis i avantatges exclusius d'hospitality), es basava principalment en l'obtenció dels preus de venda, bé del dret a assistir a un partit determinat o bé a tota una temporada mitjançant un passi de temporada.

A partir de l'autorització dels socis per a la realització de les actuacions necessàries per aconseguir finançament per a l'Espai Barça (assemblea de compromissaris celebrada en sessions de 17 i 23 d'octubre i referèndum de 19 de desembre de 2021) el mes de maig de 2023 es van iniciar les obres de construcció del Nou *Spotify* Camp Nou. Una de les característiques del projecte, a més de la millora i modernització general de l'estadi en tots els seus àmbits, va consistir en la incorporació de zones *premium* exclusives que han de constituir una rellevant font d'obtenció de recursos econòmics. Concretament, el projecte contempla la creació de més de 8 mil places VIP entre els seients individuals situats a zones especials o privilegiades i els continguts a les llotges.

És en aquest context que el Club ha identificat nous potencials ingressos procedents de l'Espai Barça que fins ara no s'havien explotat, destacant els corresponents a la comercialització dels anomenats "*Personal Seat License*" (PSL) que des de ja fa anys han



Comissió Econòmica

vingut estant gestionats en estadis de futbol americà de la NFL (*National Football League*), la NBA (*National Basketball Association*) dels EUA.

Així mateix, cal destacar que aquesta nova font d'ingressos ha estat activada pel principal competidor del FC Barcelona, amb una operació de PSL l'exercici 2024.

2.2.- Tipus d'actiu i característiques del funcionament essencial del PSL:

Els *Personal Seat License*, com a actiu de llicència, consisteix en la cessió per part del Club "one off" (*en un únic pagament*) del dret exclusiu que permet a l'adquirent disposar de l'ús d'uns seients VIPs concrets de l' Spotify Camp Nou per un temps determinat (en aquest cas, 30 anys), garantint a l'inversor titular el gaudi de l'ús per tots els partits que s'hi disputin.

Un cop efectuada l'operació, l'inversor llicenciatari com a titular del dret d'ús dels seients, en pot disposar a cada partit, bé pel seu propi ús o bé venent-lo a un tercer fent seu el preu que obtingui. Aquesta comercialització partit a partit la pot fer directament el llicenciatari pels seus propis mitjans o opcionalment sol·licitar la intervenció del Club, en quin cas el Club rebria una participació del preu.

Forma part dels drets continguts a la llicència que el seu titular pugui transferir-la pel temps de vigència que quedi pendent.

El preu d'adquisició d'aquesta llicència de durada 30 anys, és independent del preu corresponent al passatge de temporada de cada temporada que el llicenciatari haurà de satisfer any a any segons les actualitzacions i tarifes que estiguin vigents en cada moment.

Es tracta d'un actiu de naturalesa intangible que es pot revalorar en funció de la fluctuació a l'alça de la demanda que es pugui produir com a conseqüència, entre d'altres factors, dels èxits esportius que vagi aconseguint el Club, amb el corresponent increment de valor. Per tant l'adquisició d'una llicència amb pagament total del preu en un breu termini a l'inici comporta un cert risc empresarial que assumeix l'inversor atès que el valor econòmic dels drets adquirits variarà al llarg dels 30 anys de la seva vigència. En tot cas, el llicenciatari està facultat per adoptar les decisions que lliurement consideri més convenientes per negociar la transmissió de la llicència pel preu que estableixi, sens perjudici de l'obligació de satisfer l'abonament anual que sempre es mantindrà i serà exigible.

El PSL no té la condició de bé material a que es refereix el punt 6 de l'article 20 dels estatuts ni tampoc suposa l'emissió de títols transmissibles de deute o l'acceptació de diners en forma de crèdit o préstec que hagin de suposar l'increment de l'endeutament global del Club (punt 7 del mateix article 20).

Per altra banda, la concessió d'aquesta mena de llicència és facultat de la Junta Directiva tota vegada que no excedeix cap dels límits a que es refereix l'article 66 dels estatuts.



Comissió Econòmica

Finalment, en el present apartat 2.2. relatiu a la naturalesa i abast del PSL, és destacable remarcar que ni la concessió ara pactada relativa a dos lots de seients VIP ni tampoc aquelles altres que es puguin concedir en el futur, alteren els drets dels socis ni dels abonats..

3.- Valoració

La valoració inicial dels PSL depèn de diversos factors, com són l'exclusivitat i ubicació dels seients VIPs, els serveis incorporats, l'accés a zones exclusives, el nombre de partits, el preu dels tiquets similars i el seu increment, l'estimació de la liquiditat del mercat, i la durada de la llicència.

En el cas objecte de la present avaluació es tracta de la llicenciar pel període de 30 anys el dret d'ús (transmissible) del 5,5% de la totalitat de seients VIPS del nou estadi.

Per contrastar la valoració de l'operació, la Comissió Econòmica ha tingut accés i ha estudiat l'anàlisi realitzada pel Club amb la col·laboració de l'expert independent Ernst & Young. durant els passats mesos de novembre i desembre del 2024. La valoració s'ha fet aplicant models de descomptes de projecció financera i contrastant els preus d'operacions de PSL comparables de mercat relatius a la cessió de drets de 5.000 seients d'estadis esportius dels Estats Units i Espanya.

3.2.- Valoració aplicada a l'operació i procediment emprat

Amb aquest procediment s'ha establert un preu per cada un dels seients de la zona jugadors i uns superiors per cada un dels seients de la zona llotja. D'acord amb la informació que ha tingut accés aquesta comissió, l'import total oscil·la al voltant dels 100 milions d'euros, per un total del 5,5% de les places VIP de l'estadi.

Pel que fa a la forma de pagament, ja s'han executat i ingressat operacions per valor de més del 50% del import total. Pel que fa la resta s'ingressaran dins el termini de 18 mesos en el període comprès entre setembre de 2025 i juny de 2026, moment en que es preveu la finalització de les obres de construcció de l'estadi

4. Registre comptable

D'acord amb la normativa comptable, considerant les característiques de l'actiu intangible i l'estructura de l'operació (satisfacció del preu "one-off", amb un únic pagament al moment de venda i per tant un sol impacte temporal i no recurrent), la Comissió Econòmica considera adequat el registre de l'ingrés a l'exercici en curs i així se sotmetrà a la consideració de l'auditor del Club.

5.- Altres consideracions



Comissió Econòmica

Finançament de l'Espai Barça: Els ingressos obtinguts tenen com a origen el nou Espai Barça i, d'acord amb la fórmula de finançament acordada al contracte subscrit amb el grup d'inversors, han de ser destinats al pagament dels costos de construcció.

Tota vegada que el PSL és un nou actiu no pressupostat al projecte de finançament, els ingressos que genera milloren respecte de l'escenari inicialment previst la capacitat del Club per afrontar la devolució del deute. Al mateix temps, els nous ingressos alliberen i incrementen els recursos pel Club de tal manera que, a mitjà termini, poden suposar un estalvi dels costos financers.

Fair play financier: Per l'elaboració dels càlculs que realitzen els òrgans competents de la LFP i la UEFA per l'aplicació de la respectiva normativa de control econòmic i determinar el grau de compliment del Fair Play Financer, es tenen en compte com a factor negatiu les pèrdues arrossegades d'exercicis anteriors, tant les qualificades com a "Pèrdua per COVID" (amb un topall anual) com les generals (sense topall).

Els ingressos ja obtinguts i la garantia dels que es rebran en el curs dels propers mesos pel concepte de PSL han permès al Club assolir el anomenat fair play financier.

6.1.- Conclusions

Per tot el que s'ha exposat, la Comissió Econòmica:

-Considera positiva i celebra la identificació i materialització d'ingressos addicionals mitjançant l'explotació del PSL com a nou actiu, d'acord amb les recomanacions exposades als informes de la Comissió Econòmica a les Assemblees de compromissaris.

-Destaca que la venda dels PSL no perjudica en cap cas els ingressos per abonaments tradicionals ni constitueix un ingrés anticipat d'ingressos futurs d'aquests abonaments, sinó que es tracta de nous ingressos per ser un actiu/dret de nova creació.

-Estima raonable i a preus de mercat l'import econòmic obtingut de la transacció d'acord amb l'anàlisi financera, i el contrast amb operacions PSL d'EUA i la recent operació realitzada per un altre Club de la lliga espanyola.

-Remarca que el valor atribuït al PSL dels seients VIP de l'Espai Camp Nou és una prova rellevant de l'actual credibilitat i confiança que genera el Club i del valor de la marca Barça, en especial tenint en compte que es tracta d'un producte a llarg termini. Aquest nou valor suposa una confirmació de la revaloració obtinguda a través dels recents contractes convinguts amb Spotify i Nike.

-Interpreta que, d'acord amb la normativa comptable, i considerant les característiques de l'actiu intangible i l'estructura de l'operació, és adequat el registre d'aquest ingrés al compte de resultats de l'exercici en curs.



Comissió Econòmica

-Reitera la importància de tenir presents i persistir en la consecució de dos dels principals objectius de la gestió econòmica del Club: L'obtenció d'exploració ordinària positiva i gradual i contínua reducció del deute.

Després d'haver-se aconseguit per primera vegada des de fa anys un resultat ordinari positiu (tot i que encara modest), convé consolidar aquesta tendència. Pel que fa al deute, la Comissió aconsella prudència en el destí del nou ingrés i a tal efecte creu prioritari que s'apliqui a la reducció del deute.

Barcelona, gener de 2025.

Comissió Econòmica del Futbol Club Barcelona