

**ADENDA Nº 1 AL PACTO DE SOCIOS RELATIVO A LA SOCIEDAD
LA NUEVA ROMAREDA, S.L.**

entre

**EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
LA CORPORACIÓN EMPRESARIAL PUBLICA DE ARAGÓN S.L.U
y
REAL ZARAGOZA, S.A.D**

**como Socios Fundadores,
y
LA NUEVA ROMAREDA S.L.**

ANTECEDENTES

I. Que los socios fundadores de LA NUEVA ROMAREDA S.L. suscribieron un Protocolo Marco de Actuaciones con fecha 27 de octubre de 2023, en el que se manifestó la intención de las partes realizar las actuaciones jurídicas necesarias para la construcción del nuevo estadio de fútbol de la Romareda, comprometiéndose a abordar esta misión con los mayores esfuerzos para que Zaragoza cuente con un estadio que le permita ser sede de eventos nacionales e internacionales del máximo nivel, entre ellos el Mundial de Fútbol 2030, así como cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo del objeto social o que fuere necesaria. Se acompaña el texto del citado Protocolo como **ANEXO I** al presente pacto parasocial.

II. Que la sociedad LA NUEVA ROMAREDA S.L., se constituyó en fecha 21 de diciembre de 2023 (iniciando su actividad en fecha 1 de enero de 2024) en escritura autorizada ante la Notario de Zaragoza, D^a Elisa Calzada Castaño, manifestando su voluntad de adherirse al presente pacto parasocial.

III. Que el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, Socio Fundador es titular de **49.000** participaciones sociales de la Sociedad, numeradas de la 1 a la 49.000, ambas inclusive, de **500** euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del **48,52 %** del capital social, adquiridas en virtud de la escritura de constitución de la Sociedad.

IV. Que la CORPORACIÓN EMPRESARIAL PUBLICA DE ARAGON S.L.U.,

Socio Fundador es titular de **40.000** participaciones sociales de la Sociedad, numeradas de la 49.001 a la 89.000, ambas inclusive, de **500** euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del **39,60 %** del capital social, adquiridas en virtud de la escritura de constitución de la Sociedad.

V. Que el REAL ZARAGOZA, S.A.D., Socio Fundador es titular de **12.000** participaciones sociales de la Sociedad, numeradas de la 89.001 a la 101.000 ambas inclusive, de **500** euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del **11,88%** del capital social, adquiridas en virtud de la escritura de constitución de la Sociedad.

VI. Que la sociedad de responsabilidad limitada La Nueva Romareda, S.L. tiene el propósito singular de financiación de las obras de construcción del estadio de La Nueva Romareda. La sociedad Nueva Romareda S.L. está integrada en el momento fundacional por el Ayuntamiento de Zaragoza, la Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U. y el Real Zaragoza S.A.D. La sociedad puede realizar cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo del objeto social o que fuere necesaria.

VII. Que todos los Socios Fundadores han acordado promover la entrada en el capital social de La Nueva Romareda, S.L. de otras entidades públicas aragonesas, así como de entidades privadas, financieras y no financieras, a fin de reforzar la capacidad económica de la sociedad y permitirles unirse a un proyecto de tanta importancia para nuestra Ciudad y nuestra Comunidad Autónoma, tal y como consta en el Protocolo citado en el Expositivo I.

VIII. Que puesta en marcha la sociedad y en ejecución la primera fase de demolición del Gol Sur, se han realizado estudios para realizar las obras de construcción de La Nueva Romareda en dos fases, frente a las cuatro inicialmente previstas. Dicho cambio de estrategia ha supuesto tener que buscar localización para disponer de un campo alternativo para que la actividad deportiva pueda continuar. Así, previa licitación pública, el Consejo de Administración ha contratado el suministro e instalación de un estadio modular en régimen de alquiler. El estadio se situará en la parcela habilitada en el antiguo aparcamiento Norte de la Exposición Internacional de Zaragoza. En este momento las obras de La Nueva Romareda están adjudicadas y se están ejecutando.

IX. Que como consecuencia de la nueva ejecución de las obras en dos fases, frente a las cuatro planteadas y la puesta en marcha del estadio modular, las Partes desean modificar, entre otros, el régimen de ejecución de sus aportaciones en la Sociedad, previendo para ello en el presente documento las reglas a que han de someterse, tanto la Sociedad como los propios Socios, en cuanto titulares de la totalidad del capital social de aquélla.

X. Que con el objetivo de los firmantes de recoger el compromiso común de todos ellos sobre aspectos fundamentales de su participación en la sociedad La Nueva Romareda S.L. y de esta Sociedad, y de cumplir y hacer cumplir el compromiso común de los Socios Fundadores, las partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal y la representación necesarias, han convenido en suscribir el presente pacto parasocial (en adelante, indistintamente el "**Pacto de Socios**" o el "**Pacto**"), que se registrá por las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Se modifican las cláusulas 3, 4 y 5 de los pactos sociales, que quedarán con la siguiente redacción:

3. Actividad de la sociedad.

3.1. A menos que se decida otra cosa de conformidad con el presente Pacto, la Sociedad, directamente (o, en su caso, a través de sus filiales en cada momento), desarrollará las actividades previstas en el Expositivo I, incluidas aquellas actividades que resulten accesorias o necesarias para el desarrollo de su actividad en la localidad de Zaragoza o, en su caso, las que estén incluidas en el objeto social de la Sociedad en cada momento.

3.2. Las partes se comprometen a que la sociedad realice la licitación de las obras de demolición del actual Estadio La Romareda en torno al primer trimestre de 2024.

También asumen en nombre de la sociedad el compromiso de licitación de las obras de construcción del nuevo Estadio en torno al segundo semestre de 2024. También se comprometen a la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos, servicios, suministros relacionados con la actividad de la compañía complementaria al objeto principal que resulten accesorias (con carácter ejemplificativo, dirección facultativa de las obras, coordinación de seguridad y salud, seguros, etc....).

3.3. Las partes se comprometen a que la sociedad disponga o tenga comprometidos los fondos propios de La Nueva Romareda S.L y, en su caso, los fondos ajenos que sean necesarios para cubrir financieramente el presupuesto base de las licitaciones a que se refiere la cláusula 3.2. anterior, motivo por el cual se modifican los presentes pactos parasociales, con la finalidad de adaptar las aportaciones a la nueva realidad y diseño de la actuación global.

3.4. A los efectos del presente Pacto, por "**Filial**" o "**Filiales**" se entenderá cualquier sociedad o entidad perteneciente al grupo de la Sociedad (según la definición prevista en el artículo 42 del Código de Comercio). A estos efectos, a día de hoy no existe ninguna Filial de la Sociedad.

3.5. Las Filiales que, en su caso, fueran constituidas con posterioridad a la entrada en vigor del presente Pacto, se regirán de acuerdo con lo dispuesto en el Pacto de Socios.

En este sentido, las materias legal o estatutariamente reservadas a la Junta de la Sociedad que debieran ser aprobadas por la junta general de cualquiera de las Filiales, deberán ser aprobadas previamente por la junta general de la Sociedad con las mayorías cualificadas previstas. Una vez adoptado el correspondiente acuerdo en la junta general de la Sociedad, el órgano de administración adoptará el acuerdo correspondiente en la junta general de la Filial que en su caso corresponda.

4. Ejecución de la inversión en la Sociedad. Compromiso de inversión de los socios.

4.1 Distribución del capital social.

4.1.1 Los tres socios fundadores de **La Nueva Romareda, S.L.**, manifiestan su voluntad de que, una vez que se encuentre en funcionamiento el nuevo estadio de fútbol cuya construcción es el objeto esencial de esta entidad, su capital social pertenezca por terceras partes iguales a los mismos, siempre que lo consientan sus respectivas disponibilidades presupuestarias y siempre que no acuerden dar entrada en el capital social a otros eventuales nuevos socios.

4.1.2. No obstante lo anterior, a la vista de las actuales disponibilidades presupuestarias de los tres socios fundadores, la distribución del capital

social de **La Nueva Romareda, S.L.**, en el período 2024-2028 será la siguiente:

Socio	Número de participaciones	Porcentaje (%) del capital social que representan
Ayuntamiento de Zaragoza	120.001	37,51%
Corporación Empresarial Pública de Aragón	119.999	37,49%
Real Zaragoza	80.000	25,00%
TOTAL	320.000	100%

4.2. Los compromisos de los socios fundadores son los siguientes:

Fase 0 Constitución de la sociedad.

Socio	Número de participaciones	Porcentaje (%) del capital social que representan
Ayuntamiento de Zaragoza	49.000	48,52%
Corporación Empresarial Pública de Aragón	40.000	39,60%
Real Zaragoza	12.000	11,88%
TOTAL	101.000	100%

Fase 1.- Periodo 2024-2028

a) El Ayuntamiento se compromete a acudir a las sucesivas ampliaciones de capital que realice "La Nueva Romareda S.L." hasta el límite de 35.500.500 euros, de forma que devenga titular de participaciones sociales por un importe total de 60.000.500 euros antes de finalizar el año 2028. Por ello se compromete a incluir en sus presupuestos la correspondiente modificación del programa plurianual que refleja este compromiso.

b) La Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U. se compromete a acudir a las sucesivas ampliaciones de capital que realice "La Nueva Romareda S.L." hasta el límite de 39.999.500 euros, de forma que devenga titular de participaciones sociales por un importe total de 59.999.500 euros antes de finalizar el año 2028.

c) El Real Zaragoza SAD, se compromete a acudir, directamente o a través de una entidad integrada en su mismo Grupo Empresarial o de una filial creada al efecto, a las sucesivas ampliaciones de capital que realice "La Nueva Romareda S.L." hasta el límite de 34.000.000 euros de forma que devenga titular de participaciones sociales por un importe total de 40.000.000 euros antes de finalizar el año 2028.

Fase 2 Periodo 2029-2033

Si al finalizar la Fase 1 descrita en el apartado anterior, y una vez que se encuentre en explotación el nuevo estadio de fútbol, alguno de los tres socios fundadores tuviera una participación en el capital social de La Nueva Romareda, S.L. inferior a un tercio del total del mismo, durante los cinco años siguientes a esa puesta en funcionamiento del estadio, esto es, hasta el 31 de diciembre de 2033, podrá exigir al resto de los socios la aprobación de la oportuna u oportunas y sucesivas operaciones de ampliación de capital y/o aportaciones no reintegrables, de forma que puedan ser suscritas y desembolsadas por quienes tuvieran interés en ello hasta alcanzar el citado porcentaje de un tercio del capital social de La Sociedad, para lo cual todos los comparecientes, recíprocamente, se comprometen a renunciar a su derecho de adquisición preferente de las nuevas participaciones sociales de La Nueva Romareda S.L. a fin de que los citados socios puedan incrementar el importe de su participación en el capital social hasta el citado porcentaje máximo.

4.3. Sucesivas aportaciones.

En las sucesivas ampliaciones de capital a realizar durante el periodo 2024-2028, todos los comparecientes, recíprocamente, se comprometen a renunciar a su derecho de adquisición preferente de las nuevas participaciones sociales de La Nueva Romareda S.L. a fin de que cada uno de ellos pueda incrementar el importe de su participación en el capital social correspondiente a su aportación total respectiva indicada en el párrafo anterior, de forma que cifra final del capital social de "La Nueva Romareda S.L." tras las sucesivas ampliaciones prevista sea de 160 (CIENTO SESENTA) millones de euros.

Los Socios se comprometen a ejecutar la inversión en la Sociedad a través de la asunción y desembolso de las sucesivas Ampliaciones de Capital conforme al Calendario de inversión, así como, en su caso, a través de las Aportaciones previstas en el Calendario de Inversión, vía aumento de capital y/o aportaciones no reintegrables de los Socios siempre que sean proporcionales, y/o aportaciones reintegrables a través de préstamos participativos o la fórmula jurídica que mejor se estime, con renuncia, en su caso, al derecho de asunción preferente de nuevas participaciones sociales de La Nueva Romareda S.L. en los términos expuestos en el párrafo anterior.

El calendario de la inversión pendiente de 109.500.000 euros y las aportaciones mínimas por ejercicio de cada socio serán las siguientes:

Socio	2024	2025	2026	2027	2028
Ayuntamiento	3.100.000	3.100.000	11.100.000	11.100.000	7.100.500
CEPA	7.000.000	3.500.000	11.000.000	11.000.000	7.499.500
Real Zaragoza		10.000.000	5.000.000	12.000.000	7.000.000
TOTAL	10.100.000	16.600.000	27.100.000	34.100.000	21.600.000

El calendario anterior se configura como inversión mínima y sin perjuicio de que los socios acuerden a la vista de las necesidades de fondos para la ejecución de las obras de construcción adelantar sus aportaciones en las sucesivas ampliaciones de capital a través de la fórmula jurídica que se estime más conveniente.

Por causas sobrevenidas y a voluntad de los socios, estos podrán realizar mayor aportación de capital en un ejercicio, pudiendo modificar el calendario sin alterar la participación mínima comprometida.

Los porcentajes de participación en el capital social, podrán alterarse a lo largo de los años de ejecución de las obras, si bien al finalizar el proyecto deberán quedar como sigue:

Ayuntamiento de Zaragoza: 37,51 %

Corporación: 37,49 %

Real Zaragoza: 25 %

Ostentar mayoría del porcentaje de capital social de la sociedad en algún momento de las fases de inversión no implicará tener el control para la toma de decisiones por parte del Consejo de Administración.

4.4. Préstamos participativos.

Adicionalmente los socios Ayuntamiento de Zaragoza y Corporación adquieren el compromiso de conceder a la sociedad de sendos préstamos participativos por importe mínimo de 16 millones de euros cada uno de ellos según el siguiente calendario estimativo:

	2025	2026	2027	2028
Ayuntamiento	6.000.000	10.000.000		
CEPA	6.000.000	4.000.000	3.000.000	3.000.000
TOTAL	12.000.000	14.000.000	3.000.000	3.000.000

El importe mínimo de 16 millones de euros de cada uno de los préstamos participativos podrá ser inferior en atención al importe de las bajas de las adjudicaciones de los contratos formalizados por la sociedad NUEVA ROMAREDA S.L.

La devolución de los préstamos participativos será garantizada mediante la pignoración de los derechos o ingresos que perciba la sociedad NUEVA ROMAREDA SL como consecuencia de la explotación del nuevo estadio de La Romareda y/o de sus equipamientos terciarios y del Estadio Modular.

Las condiciones de los préstamos participativos, que serán comunes para ambos prestamistas salvo lo indicado para las entregas del principal al prestatario, deberán formalizarse en escritura pública.

5. Otras decisiones de los compromisos de inversión y compromisos de gestión.

5.1. Compromisos de inscripción.

Las Partes se comprometen a llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para completar la inscripción en el Registro Mercantil de Zaragoza de las sucesivas escrituras públicas de Ampliación de Capital Social lo antes posible a partir de la fecha del otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas y, en caso de que el Registro Mercantil deniegue practicar dicha inscripción, llevarán a cabo cuantas

actuaciones resulten necesarias para modificar las escrituras públicas de forma que se garantice su adecuada inscripción respetando, en todo caso, las disposiciones del presente Acuerdo y su espíritu.

5.2. Aportaciones previstas en el Calendario de Inversión de la Fase 1.

- a) Las Aportaciones sucesivas se realizarán
 - i) vía aumento de capital o,
 - ii) mediante acuerdo de todos los socios, por aportaciones no reembolsables de los Socios que serán realizadas de forma proporcional a su participación en el capital social o,
 - iii) a través de la formalización de préstamos participativos o su capitalización.

b) A tal efecto, el Consejo de Administración de la sociedad propondrá a la Junta General el acuerdo a adoptar según los compromisos establecidos en el calendario de inversión en la fórmula que proceda. Los Socios se comprometen a realizar el correspondiente ingreso en la fecha que acuerde la Junta General.

5.3 Incumplimiento de la Fase 1 del Calendario de Inversión.

a) Cada uno de los Socios será responsable frente al resto de Socios y frente a la Sociedad del cumplimiento de las obligaciones asumidas por todos respecto de la Fase 1 del Calendario de Inversión. Las Partes reconocen y manifiestan que el incumplimiento por parte de los Socios de la realización de la Aportación de la Fase 1 en el plazo acordado puede causar perjuicios de difícil reparación para el resto de Socios y para la Sociedad.

b) Sin perjuicio de lo anterior, en caso de Incumplimiento de la Aportación de la Fase 1 por el Socio privado, este Socio incumplidor, sin perjuicio de cualesquiera otros derechos que le sean conferidos al resto de Socios por este Pacto o por Ley, se obliga irrevocablemente a transmitir la totalidad de su participación en la Sociedad a favor de la Sociedad, a requerimiento de ésta. En este sentido, todos los Socios conceden de forma irrevocable en este acto una opción de compra (en adelante, la "**Opción de Compra**") a favor de la propia Sociedad sobre la totalidad de las participaciones sociales de las que fueran titulares, directa o indirectamente, con arreglo a los siguientes términos y condiciones:

(i) Concedentes: Cada uno de los Socios

(ii) Optante: La Sociedad.

(iii) Objeto: La totalidad de las participaciones sociales del Socio que se encuentre en un supuesto de Incumplimiento de la Aportación prevista en el Calendario de inversión.

(iv) Precio: El precio de adquisición de las participaciones sociales será el valor neto contable de la Sociedad correspondiente a dichas participaciones en el momento del ejercicio de la Opción de Compra, minorado en un veinticinco por ciento (25%). El precio de venta de las participaciones sociales objeto de la Opción de Compra deberá satisfacerse al contado y en el momento de transmisión de las referidas participaciones sociales una vez sea ejercitada la Opción de Compra

(v) Plazo y forma de ejercicio: La Sociedad podrá ejercitar la Opción de Compra en caso de Incumplimiento por un Socio Privado de la Aportación, total o parcial, en cualquiera de las sucesivas Ampliaciones de Capital mediante acuerdo de la junta general. El consejo de administración deberá convocar inmediatamente junta general para la adopción de este acuerdo, adoptado por mayoría reforzada con la abstención del Socio incumplidor. Las participaciones titularidad de este Socio incumplidor se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de los votos del referido acuerdo. El consejo de administración comunicará inmediatamente al Socio incumplidor la decisión de la junta general de ejercer la Opción de Compra en un plazo máximo de tres (3) meses, junto con la hora, fecha y la Notaría de Zaragoza en la que se procederá al otorgamiento del correspondiente documento público de transmisión. El Concedente estará obligado a comparecer en la referida Notaría, a la fecha y hora indicada, para proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa. La formalización de la transmisión deberá llevarse a cabo, en todo caso, antes del transcurso de un (1) mes desde la finalización del plazo máximo de ejercicio señalado anteriormente. Una vez ejercitada la Opción de Compra, la compraventa quedará firme y en estado de ejecución.

(vi) Acuerdos Societarios: La junta general que apruebe el ejercicio de la Opción de Compra, deberá adoptar también el correspondiente acuerdo de reducción de capital mediante amortización de participaciones propias que se adoptará por las mayorías estatutariamente previstas con la abstención del Socio incumplidor.

(vii) Poder irrevocable: A los efectos de asegurar el cumplimiento de la Opción de Compra los Socios otorgan a favor

de la Sociedad un poder irrevocable en los términos previstos en el **Anexo II** ejercitable únicamente en caso de que, habiéndose ejercitado Opción de Compra, el Socio incumplidor no compareciera a la firma en la fecha y hora notificada.

c) La presente Opción de Compra se inscribirá en el Libro Registro de Socios.

d) El socio privado incumplidor de su obligación de aportación en esta Fase 1 deberá además indemnizar a la Sociedad y a los demás socios de los daños y perjuicios causados en una cantidad como mínimo del 50% del valor neto contable de la Sociedad correspondiente a dichas participaciones. La falta del abono del importe de dicha indemnización devengará desde la fecha del acuerdo de la junta de ampliación del capital social, el interés moratorio consistente en el interés legal incrementado en dos puntos respecto al precio de adquisición calculado conforme al apartado anterior.

5.4 Compromiso de gestión.

5.4.1. Nueva Romareda:

El socio privado Real Zaragoza S.A.D. se encargará de gestionar el campo de fútbol La Romareda con respeto a la delimitación de las actividades que constituyen el objeto social del Real Zaragoza SAD, recientemente modificado con la finalidad de poder percibir los dividendos acordados por La Nueva Romareda S.L. procedentes de actividades de gestión de eventos no deportivos.

La gestión del campo de fútbol La Romareda se instrumentará a través de una relación contractual que, en los términos que legalmente corresponda, que deberá precisar tanto el alcance como las condiciones técnicas y económicas que deberán respetar un equilibrio económico entre las partes contratantes. En todo caso la compensación a satisfacer por la gestora por la utilización del complejo será la cantidad fija que acuerde el Consejo de Administración y se determine en el citado contrato, entre un mínimo de 150.000 euros y un máximo de 3.050.000 euros más una cantidad variable consistente en un porcentaje mínimo del 3% y un máximo del 5% de los ingresos de la gestión del campo de fútbol que se precisará en el contrato de gestión y que igualmente acordará el Consejo de Administración. Una vez finalizada la construcción del campo el límite mínimo de la cantidad fija será de 500.000 euros y será, junto con el límite máximo de la cantidad fija, objeto de actualización anualmente en función del Índice de Precios al Consumo.

Las Partes convienen que, en garantía del pago por parte del Real Zaragoza S.A.D. de los cánones fijo y variable referidos en el párrafo anterior, se constituirán uno o varios derechos de prenda suficientes a favor de La Nueva Romareda, S.L. sobre los derechos de crédito futuros de los que el Real Zaragoza, S.A.D. sea titular en cada momento a resultas del ejercicio de las actividades que le son propias y que se determinarán y pactarán expresamente en el contrato de gestión.

Los derechos de prenda referidos con anterioridad se constituirán, en todo caso, con inclusión de las cláusulas estándares en este tipo de operaciones con inclusión de cláusulas como la de ejecución directa sin subasta dada la naturaleza líquida del objeto de las prendas.

La atribución al Real Zaragoza S.A.D. de la gestión del nuevo estadio en los términos previstos en este pacto tiene carácter esencial de forma que si, por cualquier causa, aunque sea ajena a la voluntad de todos los socios aquí comparecientes, la misma se atribuyera a un tercero o quedara en manos de La Nueva Romareda, S.L. o no se encomendará al Real Zaragoza S.A.D., el Real Zaragoza, S.A.D. podrá exigir al resto de los socios la adquisición por compraventa de sus participaciones sociales en La Nueva Romareda, S.L., a un precio igual al importe satisfecho por las mismas en el momento de su suscripción. En caso de incumplimiento por parte del Real Zaragoza S.A.D. de esta obligación de gestionar el campo se aplicará lo dispuesto en la cláusula 5.3.

Queda expresamente excluido del objeto de la presente obligación la explotación de los equipamientos terciarios de la parcela de titularidad municipal en la que se construirá el nuevo estadio de fútbol.

5.4.2. Campo modular:

El nuevo campo modular, será gestionado por la sociedad La Nueva Romareda S.L., directa o indirectamente, correspondiendo a ésta todos los derechos que esa explotación genere.

Las partes se comprometen a permitir, en los términos que legalmente corresponda, la utilización del campo modular por parte del socio Real Zaragoza para su participación en competiciones o eventos deportivos. En compensación de dicho uso el Real Zaragoza se compromete a satisfacer la cantidad que se acuerde por el Consejo de Administración de la Sociedad.

En relación con la explotación del campo, el socio RZ se abstendrá de participar de la deliberación y voto de cualesquiera acuerdos que le puedan afectar de manera directa o indirecta.

Segunda.- En todo lo demás, el Pacto de Socios mantendrá la redacción contenida en su versión original suscrita el pasado 21 de diciembre de 2023.