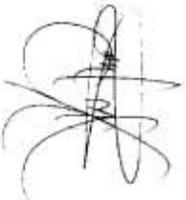


a la espera de ejecución de decisiones firmes judiciales o administrativas en relación con las citadas cuestiones.

- 
- (iv) **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** ha cumplido las obligaciones que le corresponden en virtud de la legislación en vigor en materia laboral, cuotas a la seguridad social y seguridad e higiene en el trabajo (prevención de riesgos laborales y protección de la salud).

#### 6.2.12.- Contratos, Acuerdos y Prácticas Mercantiles y de Servicios

- 
- (i) **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** no tiene conocimiento de estar en situación de incumplimiento de ningún contrato o compromiso del que sea parte ni tiene conocimiento **LA VENDEDORA** o **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** de que tal incumplimiento haya ocurrido o sea inminente por las demás partes obligadas por los referidos contratos.

#### 6.2.13.- Propiedad Industrial e Intelectual

- 
- (i) En los casos en que **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** es titular de la propiedad industrial e intelectual y ésta es apta para su registro, se ha registrado a nombre de **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** en los correspondientes registros. **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** se encuentra al corriente en el pago de las tasas correspondientes a los registros y no le consta que éstos infrinjan, o hayan sido objeto de impugnación, recurso o declaración de suspensión debido a supuestas infracciones o vulneraciones de, otros registros o formas de propiedad industrial e intelectual de terceros.
- (ii) No consta a **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** que la propiedad industrial e intelectual de la que es titular, no apta

para registro, infrinja o contravenga otros registros o formas de propiedad intelectual o industrial de terceros.

(iii) **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** no ha cedido con carácter definitivo o temporal a terceros el uso de derechos de propiedad industrial o intelectual citada en los párrafos anteriores.

(iv) No consta a **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** que haya infringido derechos de propiedad industrial o intelectual de terceros.

#### 6.2.14.- Ley de Protección de Datos

(i) **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** no es parte, ya sea como demandado o demandante, de ningún procedimiento administrativo o judicial ni es objeto de ninguna auditoría o inspección llevada a cabo por la autoridad de Protección de Datos española como consecuencia de reclamaciones o infracciones efectivas o supuestas de la legislación aplicable en materia de Protección de Datos, ya se hayan iniciado ex officio por la autoridad competente o por un titular de datos o terceros en general.

#### 6.2.15.- Licencias y Permisos

(i) **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** ha venido realizando su actividad de conformidad con todas las leyes y reglamentos aplicables en España y a tenor de todas las licencias, permisos, aprobaciones, autorizaciones y requisitos, la totalidad de los cuales se ha emitido válidamente y está en pleno vigor.

#### 6.2.16.- Litigios. Asesoramiento Legal

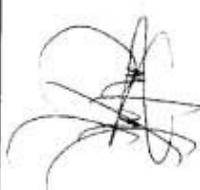


(i) No hay pendientes ni son inminentes reclamaciones, pleitos, conciliaciones, procedimientos o arbitrajes civiles, penales, administrativos y laborales contra o que impliquen a **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** o las operaciones contempladas en este contrato ni hay en curso ni son inminentes procedimientos judiciales o administrativos que pudieran afectar al negocio, derechos, inmuebles, situación financiera o perspectivas de **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** o las operaciones contempladas en este documento, salvo lo manifestado en contrario en el mismo y/o en cualquiera de sus Anexos, así como los que a continuación se relacionan:

- i. Responsabilidad de la Sociedad derivada de la Decisión del Juez Único de la U.E.F.A., en la demanda interpuesta en el expediente de Solidaridad de la Comisión del Estatuto del Jugador, por el club de fútbol holandés PSV Eindhoven, en referencia a la opción de compra del jugador Robert de Pinho, por un importe de tres millones doscientos cincuenta mil euros (3.250.000 €), más intereses y costas procesales.

#### 6.2.17.- Otra información.

**LA VENDEDORA** manifiesta que en la entidad financiera "La Caixa", el importe en efectivo que se encontraba pignorado, en garantía de avales prestados por "La Caixa", se ha realizado en parte cancelando los pagos que se encontraban avalados, con el consiguiente ahorro en el pago de intereses y las correspondientes comisiones trimestrales de dichos avales, quedando al día de hoy, un importe pignorado de DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL EUROS (2.956.000.-€, representados por cuatro pagarés, emitidos por "La Caixa" a favor del **REAL BETIS BALOMPIÉ, S.A.D.**, los cuatro con vencimientos el día 13 del corriente mes de Julio.



Llegado dicho día, "La Caixa" procederá a cargar contra los indicados pagarés, la cantidad de UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS (1.859.042,31.-€), importe del resto de pagos avalados, quedando por tanto un sobrante disponible de UN MILLON NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMOS (1.096.957,69.-€).



(i) **LA VENDEDORA** manifiesta que el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** ha pagado, en el mes de mayo de 2010, a la entidad **ENCAJE DEL DEPORTE, S.A. (ENCADESA)** la cantidad pendiente de pago por el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, adeudada en virtud de documento de liquidación de fecha 11 de noviembre de 2008 y otros pagarés que **LA COMPRADORA** manifiesta también conocer.

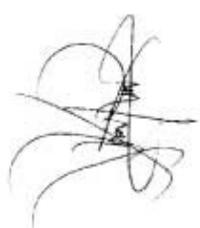
(ii) **LA VENDEDORA** manifiesta que, tanto la galería comercial como el parking del estadio, se encuentran hipotecados a favor de la Hacienda Pública por aplazamientos y Actas. Igualmente, se encuentran pignorados los derechos federativos de los jugadores, los cuales se encuentran cedidos en prenda ante la Hacienda Pública en garantía de actas incoadas por la Hacienda Pública.

Asimismo, **LA VENDEDORA** manifiesta que los derechos de televisión así como los derechos de franquicia (derecho de plaza en la competición nacional de fútbol profesional) están pignorados en garantía de la Hacienda Pública con ocasión de aplazamientos de pago solicitados.



(iii) **LA VENDEDORA** manifiesta que el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** está realizando pagos a la Hacienda Pública por medio de pagarés para la satisfacción de aquellas cantidades que

tenían que haber quedado depositadas en la Liga Nacional de Fútbol Profesional (LNFP), por los traspasos de jugadores profesionales realizados por el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**

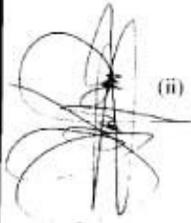
- 
- 
- 
- (iv) **LA VENDEDORA** manifiesta que el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** está realizando el pago a sus jugadores de las cantidades fijadas en sus contratos federativos mediante el pago de un sueldo mensual, encontrándose, a fecha de firma del presente contrato, al corriente de sus pagos. No obstante, la cantidad que queda pendiente de percibir por los jugadores al finalizar la temporada, la reciben mediante la entrega de varios pagarés con vencimiento mensual.
- (v) Asimismo, **LA VENDEDORA** manifiesta que, actualmente, existen depositados en la Hacienda Pública una cantidad superior a DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL EUROS (2.657.000.-€) en garantía de las Actas de Hacienda levantadas al **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, las cuales se encuentran recurridas.
- (vi) **LA VENDEDORA** manifiesta que, al día de la fecha, se encuentra al corriente en todo los pagos por aplazamientos con la Hacienda Pública.

Todas las circunstancias referenciadas en la presente Estipulación son conocidas y asumidas por **LA COMPRADORA**.

#### **SÉPTIMA.- MANIFESTACIONES Y GARANTIAS DE LA COMPRADORA**

- 7.1 **LA COMPRADORA** presta las siguientes declaraciones y garantías, de cuyo exacto cumplimiento quedará responsabilizada en los términos establecidos en la Estipulación Novena del presente Contrato:
- (i) **LA COMPRADORA** posee capacidad legal suficiente para suscribir el

presente documento y la Compraventa, así como cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Asimismo, LA COMPRADORA y sus representantes cuentan con los debidos poderes y facultades para ejecutar y llevar a cabo el presente documento y la Compraventa.



(ii) **LA COMPRADORA** se compromete a dotar a la entidad, de un patrimonio suficiente que le permita, en su caso, asumir las diferentes obligaciones nacidas, o que puedan nacer en un futuro, como consecuencia de la suscripción del presente documento y de la Compraventa. Asimismo, realizará cualquier actuación que fuera necesaria con el fin indicado.



(iii) **LA COMPRADORA** no está en situación de insolvencia patrimonial, ni en situación que le obligue a la adopción de medidas para el restablecimiento de su equilibrio patrimonial.



(iv) Ni **LA COMPRADORA**, ni sus socios ni su órgano de administración han iniciado acciones para disolver o liquidar la Compradora, ni han presentado ninguna solicitud de concurso; ni se ha solicitado medida alguna de acogimiento a beneficios derivados de expedientes concursales.

(v) Ningún tercero ha iniciado (ni comunicado su intención de iniciar) acciones legales tendentes a instar la disolución o el concurso de **LA COMPRADORA**.

(vi) No se han iniciado (ni amenazado con iniciar) embargos, procesos ejecutivos, trabas, cargas o cualquier otro proceso legal de apremio sobre los activos de **LA COMPRADORA**.

(vii) **LA COMPRADORA** ha obtenido todos los consentimientos, permisos y autorizaciones de orden estatutario, legal, reglamentario, administrativo o contractual necesarios para firmar el presente documento y la Compraventa y cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos.

(viii) La firma y cumplimiento del presente contrato por **LA COMPRADORA** no implica:

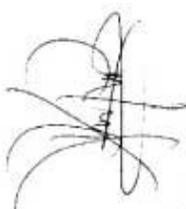
- (a) La vulneración de ningún compromiso, verbal o escrito, asumido por la misma;
- (b) La contravención de ninguna ley, reglamento ni cualquier otra clase de norma de desarrollo promulgada por las autoridades competentes;
- (c) La contravención de ninguna sentencia, pronunciamiento, auto, orden, mandamiento, interdicto, laudo arbitral o resolución de cualquier otra naturaleza dictados bien por cualesquiera autoridades judiciales o administrativas o bien en procedimientos arbitrales en los que la Compradora sea parte o que afecten a sus bienes y derechos.

(ix) **LA COMPRADORA**, se compromete y obliga, sobre la base del conocimiento que tiene de la situación económica y patrimonial actual del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, a obtener la financiación necesaria para asegurar la liquidez y solvencia del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, evitando de esta manera el inicio de cualquier tipo de acciones encaminadas a disolver o liquidar el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, la presentación de solicitud de concurso o cualquier medida de acogimiento a beneficios derivados de expedientes concursales.

El incumplimiento por parte de **LA COMPRADORA** de lo dispuesto en la presente estipulación facultará a **LA VENDEDORA** a exigir a **LA COMPRADORA**, así como a sus administradores de forma solidaria con la primera, la cantidad de **cien millones de euros (100.000.000,00.- €)** en concepto de cláusula penal sustitutoria de la cuantificación de los daños y perjuicios ocasionados, y sin necesidad de justificación alguna.

## **OCTAVA.- OTROS COMPROMISOS**

### **8.1 Garantías prestadas.**



**LA VENDEDORA** manifiesta que, DON MANUEL RUIZ DE LOPERA Y AVALO, así como las sociedades TÉCNICA Y GARANTÍA DEL DEPORTE, S.A., ENCAJE DEL DEPORTE, S.A., RUIZ LOPERA, S.A., FAMILIA RUIZ AVALO, S.A., FRIGIMUEBLE, S.A. e INMOBILIARIA DEL CENTRO COLON SEVILLANO, S.A. (en adelante "los Avalistas") tiene prestados a favor del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** avales, garantías y fianzas personales por la cifra total de VEINTISIETE MILLONES CIENTO DOCE MIL TRESIENTOS DIECINUEVE CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS (27.112.319,93.-€). Dichos avales se incorporan por fotocopia al presente documento como **ANEXO XII**, formando parte inseparable del mismo.



Al respecto, **LA COMPRADORA** y las Fiadoras se comprometen y obligan a realizar todas las actuaciones tendentes a la satisfacción, en plazo y en forma, de aquellas deudas garantizadas por los Avalistas que se encuentran detalladas en el Anexo XII del presente contrato, y en especial, a comunicar, cuando así sea requerido por parte de **LA VENDEDORA**, a las entidades financieras y demás terceros frente a los que se tienen presentados las referida garantías, su condición tanto de accionistas mayoritarios del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** como de garantes de dichos Avalistas.

En todo caso, **LA COMPRADORA**, se compromete y obliga a satisfacer las cantidades que eventualmente le fueran reclamadas a los Avalistas como consecuencia de las garantías personales que hayan prestado.

El plazo para ello será el de treinta (30) días naturales a contar desde la fecha en la que se produjera cualquier eventual reclamación, debiendo quedar en todo caso, los referidos Avalistas, completamente indemnes.

Igualmente, el afianzamiento otorgado por las Fiadoras en virtud de la

Estipulación 2.3, del presente contrato, se extiende, del mismo modo, a aquellas garantías prestadas por los Avalistas, respondiendo de aquellas cantidades que hayan sido satisfechas, por estos como consecuencia de la ejecución de las deudas garantizadas, detalladas en el Anexo XII, del presente contrato.

## 8.2 Depósito en garantía

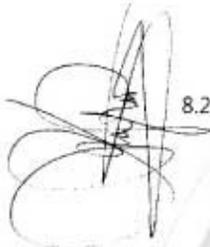
8.2.1 Como garantía del cumplimiento de las obligaciones referidas en el párrafo 8.1 anterior, **LA COMPRADORA** se obliga a que el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, constituirá un depósito a disposición exclusiva de **LA VENDEDORA**, que se irá integrando progresivamente hasta alcanzar una cantidad máxima anual equivalente al valor total de las garantías prestadas por los Avalistas, indicada en la Estipulación 8.1 anterior, que tengan vencimiento en el concreto ejercicio social reduciéndose dicha cantidad máxima anual, a medida que se vayan cancelando las deudas garantizadas. El referido deberá integrarse con las siguientes cantidades:

- (i) el veinte (20%) del precio de venta de cada jugador de la primera plantilla que sea transferido, quedando dicho depósito previsto exclusivamente para el pago de deudas garantizadas por los Avalistas.
- (ii) el veinte (20%) de los derechos de televisión que reciba el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, y/o cualquiera de sus sociedades filiales o asociadas.

**LA VENDEDORA** tendrá derecho a obtener, en cualquier momento a su mero requerimiento, del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** y de sus auditores directamente la información sobre la constitución de dicho depósito y de la veracidad de las cantidades en él depositadas.

El incumplimiento de la presente obligación dará derecho a **LA**

**VENDEDORA** a exigir, en concepto de cláusula penal no sustitutiva de daños y perjuicios, el resultado de multiplicar por diez (10) el importe de las cantidades dejadas de ingresar en dicho depósito. Y ello sin perjuicio del ejercicio de cualesquiera acciones que en derecho asiste a **LA VENDEDORA** con ocasión de tal incumplimiento.



8.2.2 La obligación de constitución y mantenimiento del depósito al que se refiere el párrafo anterior recaerá en el REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D. mientras estén vigentes las garantías personales de los Avalistas. Al respecto, LA COMPRADORA se obliga a realizar las actuaciones necesarias para la efectividad y el cumplimiento por el REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D. de la presente obligación.

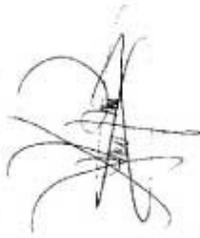
En particular, **LA COMPRADORA** instruirá a la entidad bancaria en la que se constituya el Depósito de acuerdo con lo siguiente:

- (i) El Depósito será indisponible y no podrá cederse ni enajenarse a favor de terceros.
- (ii) Las cantidades depositadas solo se podrán disponer por el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, para el pago de las referidas deudas garantizadas, en especial de las deudas existentes con La Caixa y los Clubes de Fútbol, Benfica y Real Zaragoza.
- (iii) Asimismo, **LA VENDEDORA** estará facultada para disponer de las cantidades depositadas en caso de que se ejecute alguna de las garantías prestadas, bastando para ello una acreditación fehaciente de las cantidades abonadas por los Avalistas con ocasión de la ejecución de alguna de las garantías prestadas por los mismos.



El incumplimiento por parte de **LA COMPRADORA** de lo dispuesto en la presente estipulación, facultará a **LA VENDEDORA** para resolver el presente contrato, pudiendo retener para sí, en concepto de cláusula penal no sustitutiva de daños y perjuicios, sin necesidad de justificación

alguna más allá del propio incumplimiento, las cantidades entregadas, por **LA COMPRADORA**, en pago del precio de transmisión de las acciones hasta ese momento.



Las Partes consideran que las cláusulas penales otorgadas a favor de **LA VENDEDORA** en la presente estipulación, son conformes y proporcionadas con sus pretensiones, teniendo en cuenta las expectativas de negocio que se verían frustradas en caso que esta cláusula penal llegara a devengarse. Y ello sin perjuicio de la reclamación que corresponda por la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados con motivo del posible incumplimiento.

### 8.3 Derecho real de prenda sobre el paquete de acciones transmitido.

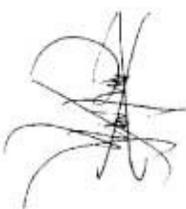


Asimismo, como garantía adicional al cumplimiento de las obligaciones referidas en el punto 8.1 anterior y sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de **LA COMPRADORA** y las Fidoras, **LA COMPRADORA**, constituye a favor de **LA VENDEDORA** un derecho real de prenda sobre el paquete de acciones transmitido y que se describe en el Expositivo I, en garantía del pago del precio de la compraventa y de aquellas cantidades que hayan sido satisfechas por los Avalistas como consecuencia de la ejecución de las deudas garantizadas por estos, detalladas en el Anexo XII del presente contrato, así como de las penalidades y las indemnizaciones de daños y perjuicios.



El derecho real de prenda a favor de **LA VENDEDORA** sobre el paquete de acciones transmitido se constituye mediante escritura pública otorgada en el día de hoy en protocolo siguiente a la escritura pública que formalice las acciones y copia de la cual se adjunta al presente contrato como **Anexo XIII** Asimismo, de forma simultánea a la firma del presente, el Secretario del Consejo de Administración del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, anotará la carga en el Libro Registro de Acciones Nominativas.

### 8.4 Tesorería actual del REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.



**LA VENDEDORA** manifiesta que a fecha de firma, del presente Contrato, existe a nombre de la Sociedad en distintas cuentas corrientes del banco Santander la cantidad de (2.360.162.-€) y en cuentas corrientes en "La Caixa" la cantidad (2.348.250,49.-€), según los comprobantes que se adjuntan como **ANEXO XIII bis**, en dichos saldos no se encuentran incluidos los importes de los abonos de la temporada 2010/2011, que ha comenzado su venta el día uno del corriente mes de Julio. Igualmente manifiesta que existe una carta de garantía del Club AL JAZIRA a favor del **REAL BETIS BALOMPIÉ, S.A.D.**, por importe de 3.100.000.-€, con vencimiento en 15 de Julio de 2010, carta de garantía avalada por un Banco de primera línea, así mismo, el Club es titular de tres pagarés, emitidos por la Mercantil GREEN SPORT, S.L., por un importe total de 489.616,86.-€, al igual que tiene otros pagarés de clientes y podrá disponer a partir del 13 del corriente mes de Julio, de la cantidad de 1.096.957,69.-€ sobrante de lo manifestado en el punto 6.2.17, del presente documento.



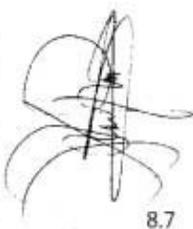
#### 8.5 Redenominación Estadio "Manuel Ruiz de Lopera".



**LA COMPRADORA** se compromete a no redenominar el nombre del estadio de fútbol en que juega el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, estadio "Manuel Ruiz de Lopera", entretanto no se cumplan íntegramente las obligaciones económicas asumidas en virtud del mismo y se hayan liquidado los avales prestados en su totalidad. El incumplimiento por parte de **LA COMPRADORA** de lo dispuesto en la presente estipulación facultará a **LA VENDEDORA** y/o a Don Manuel Ruiz de Lopera, a título personal, a exigir a **LA COMPRADORA** la cantidad de cinco millones de euros (5.000.000,00) en concepto de cláusula penal como indemnización de los daños y perjuicios.

#### 8.6 Redenominación Ciudad Deportiva "Ruiz de Lopera".

Asimismo, **LA COMPRADORA** se compromete a no modificar el nombre



de la Ciudad Deportiva del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, Ciudad Deportiva "Ruiz de Lopera" en el plazo de veinte (20) años a contar desde la fecha del presente contrato. El incumplimiento por parte de **LA COMPRADORA** de lo dispuesto en la presente estipulación facultará a **LA VENDEDORA** y/o a Don Manuel Ruiz de Lopera y Avalo, a título personal, a exigir a **LA COMPRADORA** la cantidad de cinco millones de euros (5.000.000,00) en concepto de cláusula penal como indemnización de los daños y perjuicios.

8.7 **Subrogación contratos.**



**LA COMPRADORA** se compromete a asumir y mantener los contratos laborales o de prestación de servicios de D. Iván [redacted] y de D. José Antonio [redacted], obligándose a indemnizar a cada uno de ellos en la suma de cien mil euros (100.000,00 euros) netos, para el caso de modificar sus actuales condiciones laborales o prescindir, por cualquier motivo, de sus servicios antes del plazo de tres (3) años a contar desde la firma del presente documento. Y ello sin perjuicio de las indemnizaciones que legalmente les correspondan con ocasión de cualquiera de las actuaciones citadas.



8.8 **Compromiso de no transmisión.**

**LA COMPRADORA** se compromete a no transmitir, por cualquier acto o negocio jurídico, las acciones adquiridas en virtud de la Compraventa, hasta que no haya sido satisfecho el Precio Aplazado y, en su caso, el Condicionado de forma íntegra, y liberados la totalidad de los Avalistas de las garantías prestadas indicadas en el Anexo XII.

Asimismo, una vez cumplido los requisitos expresados en el párrafo anterior, en el caso de transmisión a un tercero de las acciones adquiridas por **LA COMPRADORA**, dicho tercero deberá aceptar expresamente la totalidad de las obligaciones asumidas por **LA COMPRADORA** en virtud del presente contrato. El incumplimiento de esta obligación por parte de

**LA COMPRADORA** facultará a **LA VENDEDORA** para la resolución del presente contrato y de la compraventa, así como a exigir a **LA COMPRADORA**, y a sus administradores de forma solidaria con la primera, la cantidad de  **cien millones de euros (100.000.000,00.- €)** en concepto de cláusula penal sustitutoria de la cuantificación de los daños y perjuicios ocasionados, y sin necesidad de justificación alguna.

Las Partes consideran la facultad de resolución y la cláusula penal indicadas en el párrafo anterior, conforme y proporcionada con sus pretensiones, sin perjuicio de la reclamación que corresponda por la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados con motivo del posible incumplimiento.

#### 8.9 Resolución contratos.

**LA COMPRADORA** se compromete a resolver, de forma simultánea a la firma del presente contrato, los siguientes contratos suscritos por el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.:**

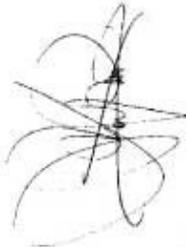
- (i) Contrato de fecha 2 de enero 2009, de arrendamiento de las sedes centrales del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** en Plaza Antonio Martelo, nº7, suscrito con **LA VENDEDORA**.
- (ii) Contrato de fecha 2 de enero de 2009 del almacén de ropa del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, situado en la calle Garci Fernández, número 6, firmado con **FRIGIMUEBLE, S.A.**

#### **NOVENA.- RESPONSABILIDAD DE LA COMPRADORA Y RESARCIMIENTO A LA VENDEDORA**

- 9.1 Es voluntad de las Partes excluir del presente contrato el régimen de responsabilidad y saneamiento por vicios ocultos previsto en el Código Civil, con sometimiento expreso al régimen previsto en este contrato y, en particular, a los procedimientos de resarcimiento establecidos en el

presente contrato.

9.2 **RESPONSABILIDAD DE LA COMPRADORA Y RESARCIMIENTO A LA VENDEDORA**



**LA COMPRADORA** se obliga a indemnizar, en la forma y con el alcance referido en el presente contrato, a **LA VENDEDORA** sus sucesores y cesionarios, así como por los daños y perjuicios efectivamente causados a ésta con posterioridad a la firma del presente contrato (los "PERJUICIOS"), siempre y cuando los mismos sean determinados y cuantificables (los "PERJUICIOS") y traigan causa en el incumplimiento de cualquier obligación derivada del presente contrato, sea de cualquier índole o naturaleza.



9.2.1. Cualquier incumplimiento de **LA COMPRADORA** notificada por **LA VENDEDORA** por escrito, será responsabilidad de **LA COMPRADORA** aunque su importe exacto no se pueda determinar en ese momento, teniendo en cuenta en todo caso que el resarcimiento de dicha reclamación solo se producirá, si procede, una vez que dicha reclamación haya ocasionado un PERJUICIO efectivo. La fecha de envío de la notificación fehaciente a **LA COMPRADORA** por parte de **LA VENDEDORA** de la existencia de la reclamación será la fecha decisiva para determinar si la reclamación se presentó en plazo.



9.2.2. Cualquier indemnización que **LA COMPRADORA** deba satisfacer a **LA VENDEDORA** a resultas de lo dispuesto en esta Cláusula Novena, deberá ajustarse teniendo en cuenta el efecto del tratamiento tributario de la citada indemnización, de manera que ninguna de las Partes se vea económicamente perjudicada ni beneficiada como consecuencia de tal efecto fiscal.

9.2.3. La responsabilidad máxima de **LA COMPRADORA** en relación con los PERJUICIOS referidos en la presente cláusula estará limitada a

la totalidad del precio pactado para la compraventa e importe de las deudas garantizadas por los avalistas, sin perjuicios de aquellas penalidades acordadas por las Partes que por medio del presente contrato se regula.

#### **DÉCIMA.- PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN DE PERJUICIOS**

10.1 En caso de que **LA VENDEDORA** sufra un **PERJUICIO** que **LA COMPRADORA** deba indemnizar de acuerdo con lo previsto en el presente contrato, por causa distinta a la reclamación de un tercero, **LA VENDEDORA**:

- (i) Notificará fehacientemente a **LA COMPRADORA** su reclamación en cualquier caso no más tarde de 15 días naturales después de haber tenido constancia del hecho de que se trate.
- (ii) Tal notificación establecerá, en detalle, las acciones, los hechos o los acontecimientos específicos a los que se refiere la reclamación, junto con (i) una estimación fidedigna del **PERJUICIO** objeto de reclamación, (ii) toda la información y documentación relevantes que soporte la reclamación.
- (iii) Se entenderá que **LA COMPRADORA** acepta la reclamación realizada por **LA VENDEDORA** y estará obligado a indemnizar a **LA VENDEDORA** por el importe del **PERJUICIO** solicitado en dicha reclamación, a menos que **LA COMPRADORA** haya notificado a **LA VENDEDORA** su oposición dentro de los 10 días naturales a la notificación de dicha reclamación.
- (iv) Si **LA VENDEDORA** y **LA COMPRADORA** no pueden alcanzar un acuerdo sobre el importe del **PERJUICIO** a ser indemnizado por **LA COMPRADORA** en el plazo de 10 días siguientes a la notificación de la oposición por parte de **LA VENDEDORA**,

será de aplicación el procedimiento de para resolución de conflictos previsto en el presente Contrato.

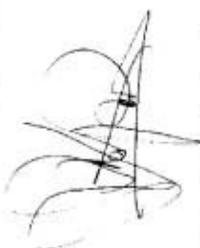
- (v) Si **LA COMPRADORA** ha aceptado o se entiende haber aceptado el importe del PERJUICIO demandado por **LA VENDEDORA**, o si las Partes han llegado a un acuerdo sobre otro importe, **LA COMPRADORA** pagará tal cantidad a **LA VENDEDORA** dentro del plazo que las Partes acuerden.

#### **DÉCIMOPRIMERA.- OTRAS DECLARACIONES**

**11.1 LA VENDEDORA** declara y manifiesta que, en los 18 años en los que ella ha sido accionista mayoritaria del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, dicho club ha dado formal cumplimiento a todas y cada una de sus obligaciones, haciendo frente, en todo momento, a todos los pagos asumidos en virtud de las diferentes relaciones con empleados, jugadores, técnicos, proveedores, clubes, administraciones públicas y terceros ajenos a la entidad. Prueba de ello es que, desde la entrada en el capital social de **LA VENDEDORA** hasta la fecha de firma del presente contrato, el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** siempre ha atendido todos y cada uno de los pagarés, cheques o cualquier tipo de efectos cambiarios expedidos por la entidad para el pago de sus obligaciones dinerarias, pese a la elevada cuantía de las obligaciones asumidas en el periodo de tiempo indicado.

**11.2 LA VENDEDORA** declara y manifiesta que, en los 18 años en los que ella ha sido accionista mayoritaria del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, dicho club ha aprobado las Cuentas Anuales de cada ejercicio económico por absoluta aclamación, existiendo, siempre, el total acuerdo de la Junta General con el contenido de las mismas.

**11.3 LA VENDEDORA** manifiesta que el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** al día de la fecha, con excepción de los fichajes de los jugadores "Momo", Jorge Molina, adquirido al Elche C.F., Salvador Sevilla, adquirido al



Cordaba, C.F. y la renovación del Contrato de "Cañas" (se acompaña fotocopia de los Contratos de dichos jugadores y el de compra de Jorge Molina al Eliche, C.F., como **ANEXO XIV**), no tiene ningún jugador fichado fuera de la actual plantilla, así como a ningún otro entrenador o técnicos que no sean, los que se encuentran prestando sus servicios actualmente en el Club, no existiendo ningún tipo de compromiso con ningún Club de futuros fichajes, comprometiéndose en este acto con **LA COMPRADORA** a que el **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, no fichara a ningún jugador o técnico, sin la autorización de **LA COMPRADORA**, comprometiéndose igualmente a no traspasar ni ceder a jugador alguno sin la aprobación de esta.



#### **DÉCIMOSEGUNDA.- CESIÓN**

Ninguna de las Partes podrá, en ningún caso, ceder o transferir de forma total o parcial, directa o indirecta ninguno de los derechos u obligaciones que se derivan del presente Contrato sin el expreso consentimiento de la otra. A estos efectos, se considerará cesión indirecta la transmisión de las participaciones sociales de **LA COMPRADORA**, así como cualquier cambio de control en los órganos sociales de la misma o cualquier operación societaria de fusión, escisión, cesión global de activo o pasivo de la misma.



#### **DÉCIMOTERCERA.- MISCELÁNEA**

##### **13.1.- Impuestos y gastos**

Todos los impuestos, gastos y honorarios que se deriven de la firma o ejecución de este contrato y de la operación en él contemplada serán por cuenta de **LA COMPRADORA**. **EL REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.** no ha contraído ningún gasto u honorario en relación con este contrato o con dichas operaciones.

Los impuestos y gastos que se exijan con respecto a este contrato y la compraventa de las acciones, inclusive la intervención de Notario, serán sufragados por **LA COMPRADORA**.

### 13.2- Notificaciones



Todas las notificaciones y comunicados relativos a este contrato deberán formularse por escrito y podrán entregarse en mano o enviarse por fax o correo certificado con acuse de recibo a cada una de las partes a su respectiva dirección indicada en el encabezamiento de este contrato, a excepción de **LA COMPRADORA** que designa el domicilio del REAL BETIS BALOMPIÉ, S.A.D. en Avda. de Heliópolis, s/n, (C.P. 41012) Sevilla surtiendo efectos en el momento de su recepción.

### 13.3- Modificaciones



Ninguna modificación de los términos de este contrato surtirá efectos a menos que se formule por escrito y esté formalizada por todas las partes contratantes.

### 13.4- Ejemplares



El presente contrato y sus Anexos se formalizan en dos (2) ejemplares, cada uno de los cuales se considerará original.

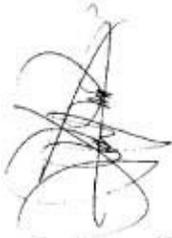
### DECIMOCUARTA.- INEXISTENCIA DE RENUNCIA



El hecho de que cualquiera de las partes no ejercite un derecho que le corresponda en virtud de este contrato no se entenderá como renuncia a ese derecho por su parte.

### DECIMOQUINTA.- UNIDAD Y CONSERVACIÓN DEL CONTRATO

- 15.1 El presente contrato sustituye todos los demás contratos o pactos entre las partes en relación con las operaciones en él contempladas (inclusive, a título enunciativo, toda la correspondencia y documentos firmados en relación con las mismas), que por consiguiente se entenderán sin efectos a partir de esta fecha.



15.2 Las Cláusulas que conforme a la legislación aplicable sean declaradas nulas o ineficaces se tendrán por no puestas siempre y cuando no se desvirtúe con ello la esencia de los acuerdos alcanzados por las Partes, y no afecte a la eficacia y validez del resto del contrato. La Cláusula afectada será sustituida por otra que, siendo conforme de acuerdo con la legislación aplicable, refleje en la medida de lo posible el acuerdo inicialmente alcanzado por las Partes.



15.3 En atención a lo establecido en la Estipulación Primera del presente contrato, las Partes manifiestan que el contenido del presente contrato prevalecerá, en todo caso, sobre cualesquiera documentos públicos o privados que pudieran formalizarse entre las partes en ejecución del presente contrato.

#### **DECIMOSEXTA.- CLÁUSULA RESOLUTORIA**

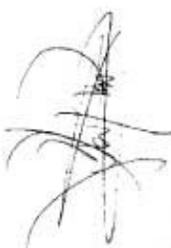


El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este contrato facultará a las Partes para la resolución del mismo, quienes podrán escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la Compraventa de las acciones, con el resarcimiento de daños y perjuicios y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Los gastos y costas, que se generen como consecuencia de un posible procedimiento judicial o extrajudicial, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, y subsiguiente reclamación, serán de la exclusiva cuenta del incumplidor.

#### **DECIMOSÉPTIMA.- CONFIDENCIALIDAD**

17.1 Los precios y términos de este acuerdo y documentos anexos al mismo, así como su existencia, tendrán carácter confidencial y reservado para las partes contratantes, al igual que la información perteneciente a cada una



a la que se le haya atribuido este carácter (en adelante, la "Información Confidencial"). Ninguna de las partes divulgará Información Confidencial de la otra a terceros sin el consentimiento escrito de ésta, excepto en los términos que este apartado expresamente permita. En el supuesto en que una de las partes viniere compelida judicialmente a la divulgación de la existencia, precios o términos de este acuerdo o de la Información Confidencial de la otra parte, aquella divulgará exclusivamente lo que resulte exigible para dar cumplimiento al mandato judicial, procurando obtener garantías de que el receptor de la misma tratará confidencialmente esta Información Confidencial, y notificará debidamente a la otra parte de tal divulgación.



17.2 Con posterioridad a la fecha de firma del presente contrato las Partes no realizarán ningún tipo de anuncio o comunicado referente al contenido del mismo o de las negociaciones llevadas a cabo entre las partes, así como a los acuerdos y documentos relacionados con ésta, sin la previa aprobación por escrito de **LA VENDEDORA** y **LA COMPRADORA**.



17.3 En el supuesto que, sin ser imputable a las Partes, se publicase o divulgase en un medio de comunicación, cualquiera que sea su alcance o naturaleza, alguna noticia o comentario relativo a la presente transmisión que, a juicio de alguna de las Partes, fuera falso, inexacto o perjudicial para los intereses de las mismas o del **REAL BETIS BALOMPIE, S.A.D.**, las Partes se comprometen a colaborar entre ellas de manera diligente a fin de procurar la adecuada rectificación con la mayor brevedad.

#### **DECIMOCTAVA.- NATURALEZA, LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCION**

18.1 La compraventa que se instrumenta en este contrato tiene naturaleza mercantil, rigiéndose por sus propias cláusulas y en lo no previsto en las mismas por el Código de Comercio, leyes especiales y, en su defecto, por el Código Civil.

18.2 El presente contrato se rige por la Ley española y, dentro de ella, por los

principios y reglas del Derecho Civil Común.

Las Partes acuerdan que toda cuestión que se suscite con relación a la validez, ejecución, interpretación o terminación del presente contrato o relacionados con él, directa o indirectamente, se resolverán definitivamente en los Juzgados y Tribunales de Sevilla, a cuyo fuero las Partes se someten expresamente.

**Y PARA QUE CONSTE**, las partes formalizan este contrato en el lugar y fecha "ut supra" indicados.

**LA VENDEDORA**

**LA COMPRADORA**

**FAMILIA RUIZ ÁVALO, S.A.**  
FAMILIA RUIZ ÁVALO, S.A.  
MÉLIZAS

**BITTON SPORT, S.L.**

**FAMILIA RUIZ ÁVALO, S.A.**

**BITTON SPORT, S.L.**

**LAS FIADORAS**

**DINAQUA, S.L.U.**

**FINANCIACIÓN, DESARROLLO Y  
GESTIÓN, S.L.U.**

**DINAQUA, S.L.U.**  
P.P.