

CONTRATO DE PRÉSTAMO PARTICIPATIVO PERSONA JURIDICA

En Barcelona, {fecha}

REUNIDOS

De una parte, {pf_nombre}, con domicilio a efectos del presente contrato en {pf_direccion}, {pf_cp}, y provisto de N.I.F./C.I.F. número {pf_dni}.

De otra parte, **Alex Seco Font** mayor de edad, con domicilio profesional en **Carrer Torres Quevedo, 16, Centre Innova, 08397, Pineda de Mar** y DNI 47811695P.

INTERVIENEN

El primero, **en nombre y representación de {empresa_razon_social}** provista de CIF: {empresa_cif} con domicilio en {empresa_direccion}, {empresa_pais}, actuando a través de la persona física facultada y registrada en la plataforma de inversión de Flipme Capital SL, asociada a dicha sociedad. En adelante, el **PRESTAMISTA**.

El Segundo, como administrador único en nombre y representación de **Flipme Capital SL** provista de CIF: **B22480727** con domicilio en **Carrer Carrer Torres Quevedo, 16, Centre Innova, 08397, Pineda de Mar** y a efectos de notificaciones la misma dirección. En adelante la PRESTATARIA.

Se reconocen mutuamente con capacidad suficiente para otorgar el presente contrato de Préstamo y a tal fin,

MANIFIESTAN

I.- Que LA PRESTATARIA es una Sociedad cuyo objeto social principal consiste en la realización de inversiones inmobiliarias, concretamente: (i) la compraventa de bienes inmuebles para su rehabilitación y posterior venta y (ii) la promoción inmobiliaria, actividades ambas que la sociedad desarrolla en el ámbito territorial de España.

II. La PRESTATARIA está interesada en desarrollar una inversión inmobiliaria (en adelante la INVERSIÓN INMOBILIARIA) consistente en la compra para su posterior venta de las siguientes fincas (en adelante los INMUEBLES)

Con referencias catastrales 7038703XM7173G0005BB y 7038703XM7173G0006ZZ localizado en Zaragoza, Calle San Vicente de Paúl 45.

El resto de información disponible se encuentra en la página web de <https://inversores.flipme.es/activo/flm-zaragoza-01>

Las Partes reconocen que la INVERSIÓN INMOBILIARIA comprende dos (2) viviendas independientes integradas en la misma finca, susceptibles de venta separada y en fechas que pueden no coincidir. En consecuencia, la devolución del Préstamo y la liquidación de intereses se realizará en dos (2) tramos sucesivos, conforme a lo previsto en las Cláusulas Segunda y Tercera.

Que la PRESTAMISTA, una vez analizada la documentación informativa sobre la INVERSIÓN INMOBILIARIA facilitada por la PRESTATARIA, está interesada en participar en su financiación con un importe de **{inversion_importe}** Euros, en los términos y condiciones que a continuación se indican.

III.- Que en atención a lo anterior, y reconociéndose las Partes capacidad suficiente para la firma del presente contrato de Préstamo Participativo, lo llevan a efecto de acuerdo con las siguientes

{texto_reinversion}

CLÁUSULAS

Primera.-: En virtud del presente Contrato la PRESTAMISTA hace entrega a la PRESTATARIA, mediante transferencia bancaria, de la cantidad de **{inversion_importe}** EUROS. El resguardo de la transferencia constituirá prueba suficiente para acreditar la realidad del préstamo aquí concertado.

Las partes pactan expresamente que el préstamo objeto del presente contrato tendrá el carácter de préstamo participativo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 del 7 de junio, de medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica (en lo sucesivo referido como, el “Préstamo”). De este modo, dicho importe pasa a tener una consideración equivalente a los fondos propios y tendrá carácter de subordinado, es decir, en el orden de prelación de créditos de la Sociedad el crédito de la PRESTAMISTA se situará después de los acreedores comunes.

La PRESTATARIA acepta el préstamo otorgado, reconoce su recepción mediante el abono referido anteriormente y se obliga por tanto, ya desde ahora, a reembolsar las cantidades debidas en concepto de principal y a pagar los intereses y gastos devengados, así como al cumplimiento de los demás compromisos a su cargo, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

La PRESTATARIA se obliga a destinar el importe íntegro del Préstamo a sufragar los gastos necesarios para la realización de la INVERSIÓN INMOBILIARIA.

No obstante lo anterior, el presente contrato no surtirá plenos efectos jurídicos hasta que la PRESTATARIA confirme la correcta recepción de la totalidad de los fondos a

través de la plataforma web. La fecha de dicha confirmación será considerada la fecha de inicio para el cómputo del plazo de devolución y el devengo de intereses. Lo dispuesto en los párrafos anteriores en cuanto a la transferencia bancaria y confirmación de recepción de fondos no será de aplicación cuando los fondos provengan, total o parcialmente, de la reinversión de capital y/o rendimientos de una operación anterior entre las mismas Partes, en cuyo caso las Partes se remiten a la Declaración de Reinversión incorporada al presente contrato (apartado III bis), que acredita el origen y trazabilidad de dichos fondos. Al encontrarse las cantidades ya en poder de la PRESTATARIA, la firma del presente contrato constituye prueba suficiente de su afectación a la nueva operación, sin necesidad de transferencia bancaria adicional, considerándose como fecha de inicio del cómputo de intereses la fecha de firma del presente contrato.

Segunda.- EL PRESTATARIO se compromete a reintegrar al PRESTAMISTA la cantidad percibida en concepto de PRÉSTAMO, así como los intereses devengados. El Préstamo tendrá un vencimiento de ocho (8) meses a contar desde la fecha de inicio del cómputo prevista en la Cláusula Primera, sin perjuicio del régimen de prórrogas establecido en la Cláusula Cuarta.

La devolución se realizará mediante dos (2) liquidaciones parciales del cincuenta por ciento (50%) del principal cada una, calculadas siempre sobre el capital aportado por el PRESTAMISTA con independencia del precio de venta de cada vivienda:

(i) Primera liquidación: el cincuenta por ciento (50%) del principal, más los intereses devengados sobre dicho tramo conforme a la Cláusula Tercera, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la primera de las dos viviendas que se venda.

(ii) Liquidación final: el cincuenta por ciento (50%) restante del principal, más los intereses devengados sobre dicho tramo conforme a la Cláusula Tercera, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la segunda y última vivienda, cuya venta determina el perfeccionamiento total de la INVERSIÓN INMOBILIARIA.

El reembolso se efectuará mediante ingreso en la cuenta corriente que el PRESTAMISTA tiene abierta a su nombre.

Tercera.- El tipo de interés aplicable al importe del Préstamo se determinará de conformidad con lo previsto a continuación:

Parte fija: 14% anual, calculado de forma prorrateada en función del tiempo transcurrido (base 365 días).

Cada tramo del principal devengará intereses al tipo anterior desde la fecha de inicio del cómputo (Cláusula Primera) hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la vivienda a la que se asocie su liquidación, ambos inclusive. El tramo correspondiente a la primera liquidación dejará de devengar intereses en la fecha de la primera venta, mientras que el cincuenta por ciento (50%) restante continuará devengando intereses al mismo tipo hasta la fecha de la segunda y última venta. Los intereses de cada tramo se abonarán junto con el principal de ese tramo, en los plazos previstos en la Cláusula Segunda.

Cláusula Tercera bis.– Incentivo por inversión consecutiva

Sin perjuicio del tipo de interés pactado, la PRESTATARIA podrá conceder al PRESTAMISTA un incentivo adicional de rentabilidad por su participación continuada en proyectos inmobiliarios promovidos por la PRESTATARIA. A estos efectos, se entenderá por “proyectos consecutivos” aquellos publicados de forma sucesiva en la plataforma de la PRESTATARIA, con independencia del estado de ejecución o liquidación de los proyectos anteriores.

El incentivo adicional será:

- +0,5 % sobre la rentabilidad pactada, cuando el PRESTAMISTA haya invertido en dos (2) proyectos consecutivos.
- +1 % sobre la rentabilidad pactada, cuando el PRESTAMISTA haya invertido en tres (3) o más proyectos consecutivos.

El incentivo se devengará y liquidará íntegramente junto con la liquidación final del Préstamo (segundo tramo), aplicándose exclusivamente a este contrato y siendo la PRESTATARIA quien determine el cumplimiento de los requisitos.

Cuarta.- Prórroga

En caso de que, llegada la fecha de vencimiento, no se haya producido la venta de la segunda y última vivienda (que determina el perfeccionamiento total de la INVERSIÓN INMOBILIARIA), el contrato se prorrogará automáticamente por un periodo adicional de seis (6) meses respecto del tramo del Préstamo pendiente de liquidación, manteniéndose íntegramente las condiciones pactadas.

El tramo del principal ya liquidado con motivo de la primera venta queda excluido de cualquier prórroga y no devengará intereses adicionales con posterioridad a la fecha de su liquidación.

Si transcurrido este primer periodo de prórroga de seis (6) meses persistiera la necesidad de mantener el préstamo vigente para la correcta liquidación del proyecto, el contrato podrá prorrogarse automáticamente por un segundo periodo adicional de seis (6) meses, salvo manifestación en contrario de cualquiera de las partes mediante comunicación escrita remitida con al menos treinta (30) días de antelación al vencimiento del periodo anterior.

Durante las prórrogas, el préstamo seguirá devengando los intereses pactados, fijos y/o variables, en los mismos términos establecidos en este contrato.

En ningún caso la duración total del Préstamo, incluidas todas las prórrogas automáticas, excederá de veinticuatro (24) meses desde la fecha de formalización inicial, computándose dicho límite respecto del tramo pendiente de liquidación. El tramo ya liquidado con motivo de la primera venta no se verá afectado por este límite, al haberse extinguido en su fecha de liquidación. Todo ello salvo acuerdo expreso por escrito entre las Partes.

Quinta.- El presente contrato podrá ser elevado a escritura pública a petición de cualquiera de las partes, corriendo los gastos en que con ello se incurra a cargo de quien interese dicho acto.

Sexta.- Todos los impuestos, gastos judiciales/extrajudiciales originados a consecuencia del presente contrato serán de cuenta del Prestatario.

Séptima.- El presente contrato tiene naturaleza mercantil, rigiéndose por lo dispuesto en sus propias cláusulas y en ellas no previsto por el artículo 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio Código de Comercio, especialmente sus artículos 311 y siguientes leyes especiales.

De conformidad a la NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALS el prestamista declara bajo su responsabilidad que dispone de los medios económicos necesarios para el presente contrato y que dichos fondos son de origen legal, habiendo sido debidamente declarados ante la administración tributaria y que se encuentra al corriente de todas sus obligaciones fiscales. El prestamista deberá acreditar documentalmente al prestatario el origen de los fondos destinados a la presente operación, si así se le requiere. En el caso de que el prestatario no considere suficientemente acreditado el origen de los fondos o medios económicos del prestamista, el prestatario quedará facultado para dar por terminado el presente Contrato, debiendo en tal caso devolver los pagos a cuenta recibidos del prestatario, sin que en tal caso corresponda indemnización o compensación alguna entre las partes.

Octava.- Toda notificación o comunicación que cualquiera de las Partes, por el presente contrato, deba dar a la otra parte, deberá ser realizada por los correos electrónicos siguientes:

Prestamista: {pf_email}

Prestatario: inversores@flipme.es

Novena.- Ninguna modificación del presente contrato será vinculante, salvo que se realice por escrito y se firme por todas las Partes.

Décima.- Ley aplicable

El presente contrato está sujeto a la Ley española y será interpretado de acuerdo con la misma. Decimoprimera.- Arbitraje

Para la resolución de cualquier controversia que resulte de la interpretación y/o cumplimiento del presente Contrato, las Partes se someten a Arbitraje de Derecho de conformidad con lo dispuesto en la Ley 60/2003 de Arbitraje, en la ciudad de Barcelona.

Y en prueba de conformidad con todo ello firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

La firma electrónica de este contrato, realizada a través de la plataforma nexafirma, tendrá plena validez jurídica conforme al Reglamento (UE) 910/2014 (eIDAS), y la copia digital se considerará original a todos los efectos