CONTRATO DE PRÉSTAMO PARTICIPATIVO
(PERSONAS FISICAS)

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 su propio nombre y derecho, actuando como persona física registrada en la plataforma de inversión de Flipme Capital SL, asociada a dicha sociedad. En adelante, el **PRESTAMISTA**

El Segundo, en nombre y representación Flipme Assets 001 SL provista de CIF: XXXXXXXXX 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**.

Asimismo, el segundo interviene en nombre y representación de Flipme Capital, **S.L.**, con NIF B22480727 y domicilio social en Carrer Torres Quevedo, 16, Centre Innova, 08397, Pineda de Mar, en su condición de administrador único de dicha sociedad. En adelante, **FLIPME CAPITAL** o la **GESTORA**.

FLIPME CAPITAL interviene en el presente contrato tanto por sus funciones de gestión y administración del proyecto como para asumir, en nombre propio y con carácter expresamente limitado, el compromiso económico de cobertura de intereses previsto en la cláusula correspondiente.

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

MANIFIESTAN

I.- Que LA PRESTATARIA es una sociedad vehículo constituida para el desarrollo de operaciones inmobiliarias, cuya actividad en el marco del presente contrato consiste en la adquisición, transformación, rehabilitación y posterior comercialización de los activos inmobiliarios vinculados al proyecto FLM FUENLABRADA 01.

Que FLIPME CAPITAL, S.L., en su condición de administradora de la PRESTATARIA, asume las funciones de dirección, coordinación, gestión y supervisión de la operación inmobiliaria, en los términos establecidos en el presente contrato.

II.- Que la PRESTATARIA está interesada en desarrollar una operación de inversión inmobiliaria (en adelante, la INVERSIÓN INMOBILIARIA o el PROYECTO) consistente en la adquisición y transformación de dos locales comerciales situados en Calle Doctor Miguel de Aguado, número 2, Fuenlabrada (Madrid), con referencias catastrales:

- 3197404VK3539N0001BS
- 3197404VK3539N0002ZD

La operación contempla el cambio de uso a residencial, la ejecución de las obras de reforma y adecuación necesarias, la obtención de las autorizaciones administrativas correspondientes y la configuración de cinco (5) viviendas independientes con sus respectivos trasteros, destinadas a su posterior comercialización y venta.

La información técnica, comercial y financiera del PROYECTO se encuentra disponible en la plataforma de inversión de Flipme:

https://inversores.flipme.es/activo/flm-fuenlabrada-01

III.- Que la PRESTATARIA tiene previsto financiar el PROYECTO mediante aportaciones de capital propio y préstamos participativos concedidos por inversores, formalizados directamente con la PRESTATARIA.

La financiación objeto del presente contrato corresponde a una única operación de inversión, cuya liquidación se realizará conforme a las condiciones de vencimiento, reembolso y distribución de rendimientos establecidas en el presente contrato.

IV.- Que el PRESTAMISTA, una vez examinada la documentación informativa del PROYECTO facilitada por la PRESTATARIA, está interesado en participar en su financiación mediante la concesión de un préstamo participativo por importe de **{inversion_importe} euros**, con arreglo a los términos y condiciones previstos en el presente contrato.

V.- Que FLIPME CAPITAL, además de intervenir en su condición de administradora de la PRESTATARIA, asume en nombre propio un compromiso económico adicional, expresamente limitado, destinado a contribuir a la cobertura de la remuneración fija de los PRESTAMISTAS en los supuestos y hasta el importe máximo que se establezcan en la cláusula correspondiente.

VI.- Que, en atención a lo anterior, las partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para formalizar el presente contrato de préstamo participativo, acuerdan suscribirlo con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.-: En virtud del presente contrato, el PRESTAMISTA se obliga a conceder a la PRESTATARIA un préstamo por importe de **{inversion_importe} euros**, mediante transferencia bancaria a una cuenta de titularidad de la PRESTATARIA, cuyos datos serán facilitados a través de la plataforma de inversión de Flipme.

Las partes acuerdan expresamente que el préstamo tendrá naturaleza de préstamo participativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio.

En consecuencia, el préstamo tendrá carácter subordinado, situándose el crédito del PRESTAMISTA, en el orden legal de prelación, después de los acreedores comunes, conforme a la normativa aplicable.

La PRESTATARIA destinará los fondos a financiar los costes necesarios para la adquisición, transformación, desarrollo y comercialización de la INVERSIÓN INMOBILIARIA identificada en el apartado MANIFIESTAN.

Formalización y desembolso

El plazo contractual del préstamo y el devengo de los intereses comenzarán a computarse desde la fecha de firma electrónica del presente contrato por todas las partes, condicionado al cumplimiento de la obligación de desembolso.

El PRESTAMISTA dispondrá de un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas naturales desde la firma para efectuar la transferencia del importe comprometido y aportar el justificante bancario correspondiente a través de la plataforma de Flipme.

La obligación de acreditación se considerará cumplida provisionalmente cuando, dentro de dicho plazo, se haya recibido íntegramente el capital o se haya aportado un justificante bancario válido que acredite la ejecución efectiva de la transferencia por la totalidad del importe comprometido.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiera recibido el capital ni aportado el justificante válido, el contrato quedará automáticamente resuelto, sin necesidad de requerimiento previo y sin derecho al cobro de intereses o indemnizaciones.

La aportación del justificante no sustituirá el desembolso efectivo. Si la transferencia fuera rechazada, anulada o no llegara a abonarse en la cuenta de la PRESTATARIA, el contrato quedará igualmente resuelto, salvo acuerdo expreso y escrito entre las partes.

En caso de desembolso válido y efectivo, los intereses se calcularán desde la fecha de firma electrónica del contrato.

Reinversión procedente de otros proyectos

Cuando el PRESTAMISTA desee reinvertir fondos procedentes de un préstamo concedido a otra sociedad, deberá recibir previamente la liquidación correspondiente y realizar una nueva aportación bancaria a la PRESTATARIA.

No se admitirá la compensación automática de saldos entre sociedades prestatarias diferentes como sustitución del desembolso previsto en este contrato.

Segunda.- El préstamo tendrá una duración inicial de doce (12) meses, computados desde la fecha de firma electrónica del contrato, sin perjuicio del régimen de prórrogas previsto en la Cláusula Cuarta.

La devolución del préstamo se vincula a la finalización de la INVERSIÓN INMOBILIARIA, entendida como la formalización de la venta de la totalidad de las cinco (5) viviendas resultantes del proyecto y el cobro íntegro de sus respectivos precios.

Aunque las viviendas puedan comercializarse y transmitirse individualmente, la devolución del principal y la liquidación de los rendimientos se realizarán mediante un único pago final, una vez completada la operación, sin perjuicio de las obligaciones de pago que resulten exigibles por vencimiento contractual.

Los importes obtenidos de las ventas parciales podrán destinarse a atender las obligaciones del proyecto y no generarán por sí solos un derecho de reembolso parcial anticipado a favor del PRESTAMISTA.

Liquidación y pago

Una vez formalizada la venta de la última vivienda y cobrado íntegramente su precio, la PRESTATARIA dispondrá de un plazo máximo de diez (10) días naturales para efectuar la liquidación y abonar al PRESTAMISTA las cantidades que le correspondan.

La liquidación comprenderá:

a) El principal pendiente de devolución.

b) Los intereses fijos devengados y las bonificaciones aplicables.

c) La remuneración variable que corresponda conforme a la Cláusula Tercera.

El devengo del interés fijo finalizará en la fecha en que concurran conjuntamente la venta de la última vivienda y el cobro íntegro de su precio.

El periodo posterior destinado a efectuar la liquidación y el pago no generará intereses ordinarios adicionales, siempre que se respete el plazo de diez (10) días naturales.

El incumplimiento de dicho plazo determinará la exigibilidad de las cantidades pendientes y las consecuencias legales que correspondan por mora.

El reembolso se realizará mediante transferencia bancaria a una cuenta de titularidad del PRESTAMISTA, previamente identificada y verificada en la plataforma de Flipme, practicándose las retenciones fiscales legalmente exigibles.

La devolución anticipada respecto del vencimiento contractual quedará sujeta a los requisitos legalmente aplicables a la amortización anticipada de préstamos participativos.

Tercera.- Interés fijo

El préstamo devengará un interés fijo del diez por ciento (10 %) nominal anual, calculado diariamente sobre el principal efectivamente desembolsado y tomando como base un año de trescientos sesenta y cinco (365) días.

Su cálculo responderá a la siguiente fórmula:

Interés fijo = Capital desembolsado × Tipo nominal anual × Días de devengo / 365.

Los intereses no se capitalizarán automáticamente y se liquidarán conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda.

Interés variable

Adicionalmente, el PRESTAMISTA tendrá derecho a una remuneración variable vinculada al resultado económico de la INVERSIÓN INMOBILIARIA.

El conjunto de inversores externos que financien el proyecto mediante préstamos participativos tendrá derecho al cincuenta por ciento (50 %) del beneficio restante distribuible, correspondiendo el otro cincuenta por ciento (50 %) a FLIPME CAPITAL.

Determinación del beneficio restante distribuible

A efectos del presente contrato, se entenderá por BENEFICIO RESTANTE DISTRIBUIBLE el resultado económico positivo de la INVERSIÓN INMOBILIARIA, calculado sobre la totalidad de los activos que la integran, una vez deducidos de los ingresos netos de venta todos los costes, gastos, impuestos y remuneraciones fijas imputables al proyecto.

Para su determinación se aplicará la siguiente metodología:

a) Ingresos del proyecto: suma de los importes efectivamente obtenidos por la transmisión de las viviendas y sus correspondientes trasteros, excluyendo el IVA repercutido y otros tributos que no constituyan ingresos propios de la PRESTATARIA.

b) Costes de adquisición y desarrollo: precio de adquisición del inmueble, impuestos de adquisición no recuperables, gastos notariales y registrales, honorarios técnicos, proyectos, licencias, tasas, ejecución de obras, suministros, seguros, comercialización y demás costes directamente imputables a la operación.

c) Costes de financiación y gestión: gastos financieros correspondientes a la operación, intereses fijos ordinarios y bonificaciones de fidelidad devengadas por los préstamos participativos, así como el fee de gestión contractual de FLIPME CAPITAL, establecido para el proyecto en 41.501,87 euros, y los demás gastos de gestión expresamente previstos en el presupuesto del proyecto.

No tendrán la consideración de ingresos del proyecto las aportaciones de capital o los fondos obtenidos mediante préstamos. Tampoco se considerará gasto la devolución del principal de dichas aportaciones o préstamos.

No se deducirán como gasto los importes correspondientes al propio reparto del beneficio variable cuando ya hayan sido considerados para determinar el gasto fiscal de la operación, evitando cualquier duplicidad.

El cálculo del BENEFICIO RESTANTE DISTRIBUIBLE se efectuará al cierre económico del proyecto, de acuerdo con la contabilidad de la PRESTATARIA y con la conciliación de ingresos, costes, financiación y fiscalidad aplicable.

El cálculo definitivo se documentará mediante un estado de liquidación económica elaborado por la PRESTATARIA y revisado por el responsable de su contabilidad, que servirá de base para distribuir el beneficio variable conforme a los porcentajes pactados.

Si el resultado fuera nulo o negativo, no se generará remuneración variable.

Reparto proporcional entre inversores

El cincuenta por ciento (50 %) del beneficio restante distribuible correspondiente al conjunto de inversores externos se asignará individualmente en proporción al capital aportado y al tiempo de permanencia computable de cada inversión.

La participación individual se calculará conforme a la siguiente fórmula:

Participación individual = (Capital individual × Días computables) / Suma de (Capital × Días computables) de todos los inversores externos.

La remuneración variable del PRESTAMISTA será el resultado de aplicar dicha participación individual al importe total destinado a remuneración variable de los inversores.

Bonificaciones por fidelidad

El PRESTAMISTA podrá obtener un incremento del tipo de interés fijo nominal anual cuando haya participado en proyectos consecutivos publicados en la plataforma de Flipme, conforme a las siguientes condiciones:

- Dos proyectos consecutivos: incremento de 0,5 puntos porcentuales, resultando un tipo fijo del 10,5 % nominal anual.
- Tres o más proyectos consecutivos: incremento de 1 punto porcentual, resultando un tipo fijo del 11 % nominal anual.

Se entenderán por proyectos consecutivos aquellos publicados sucesivamente en la plataforma, con independencia de la sociedad prestataria y de que las inversiones anteriores se encuentren todavía vigentes o hayan sido liquidadas.

Las bonificaciones no serán acumulables entre sí.

La bonificación aplicable quedará determinada en el momento de formalización del contrato y se calculará conforme a los mismos criterios temporales establecidos para el interés fijo.

Orden de distribución económica

En el marco de la distribución económica del proyecto, y una vez atendidas las obligaciones legalmente preferentes y respetada la prelación legal de créditos, los fondos disponibles para liquidar la financiación participativa se asignarán conforme al siguiente orden:

A. Devolución íntegra del principal pendiente de los préstamos participativos concedidos por los inversores externos.

B. Pago de los intereses fijos devengados por dichos préstamos, incluidas las bonificaciones de fidelidad que correspondan.

C. Reembolso del préstamo participativo de FLIPME CAPITAL, por su principal pendiente y, en su caso, por las remuneraciones que procedan conforme a su propio contrato.

D. Distribución del BENEFICIO RESTANTE DISTRIBUIBLE, correspondiendo el cincuenta por ciento (50 %) al conjunto de inversores externos y el cincuenta por ciento (50 %) restante a FLIPME CAPITAL.

La coinversión efectuada por FLIPME CAPITAL no participará en el porcentaje del BENEFICIO RESTANTE DISTRIBUIBLE reservado a los inversores externos.

Esta prioridad constituye un acuerdo contractual de distribución económica y no altera la prelación legal de créditos ni otorga garantías reales o privilegios frente a terceros acreedores.

Compromiso económico adicional de FLIPME CAPITAL

FLIPME CAPITAL, que interviene en el presente contrato también en nombre propio, se compromete a aportar fondos propios cuando los recursos disponibles de la PRESTATARIA resulten insuficientes para satisfacer íntegramente el interés fijo ordinario del diez por ciento (10 %) nominal anual correspondiente a los inversores externos.

Este compromiso tendrá un límite máximo global y conjunto para todos los inversores externos del proyecto de cuarenta y un mil quinientos un euros con ochenta y siete céntimos (41.501,87 €), equivalente al fee de gestión contractual de FLIPME CAPITAL.

El límite será aplicable con independencia de que FLIPME CAPITAL haya cobrado efectivamente la totalidad o parte de sus honorarios de gestión.

Las cantidades aportadas en cumplimiento de este compromiso se destinarán a cubrir proporcionalmente las insuficiencias de interés fijo ordinario de los inversores afectados.

Este compromiso no comprenderá la devolución del principal, la remuneración variable ni las bonificaciones por fidelidad.

La obligación de FLIPME CAPITAL será exigible exclusivamente dentro de los límites y condiciones establecidos en el presente apartado, sin constituir una garantía ilimitada de rentabilidad o de recuperación de capital.

Cuarta.- Prórroga

En caso de que, llegada la fecha de vencimiento inicial de doce (12) meses, no se haya completado la venta y el cobro de la totalidad de las cinco (5) viviendas y cinco (5) trasteros que integran la INVERSIÓN INMOBILIARIA, el contrato se prorrogará automáticamente por un periodo adicional de seis (6) meses, manteniéndose las condiciones económicas y contractuales pactadas.

Si transcurrido este primer periodo de prórroga no se hubiera completado la INVERSIÓN INMOBILIARIA, el contrato se prorrogará automáticamente por un segundo periodo adicional de seis (6) meses, sin necesidad de comunicación previa ni aceptación adicional de las partes, al quedar ambas prórrogas expresamente aceptadas mediante la firma del presente contrato.

Durante ambas prórrogas, el préstamo continuará devengando los intereses fijos pactados, incluidas las bonificaciones aplicables, conforme a lo establecido en la Cláusula Tercera.

En ningún caso la duración total del préstamo, incluidas ambas prórrogas automáticas, excederá de veinticuatro (24) meses desde la fecha de firma inicial del contrato.

Al alcanzar dicho vencimiento máximo, la PRESTATARIA estará obligada a reembolsar el principal pendiente y los intereses exigibles, con independencia de que se haya completado la venta de la totalidad de los inmuebles.

La falta de reembolso en la fecha de vencimiento constituirá un incumplimiento contractual, sin perjuicio de la naturaleza subordinada del préstamo participativo y de los derechos que legalmente correspondan al PRESTAMISTA.

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.-Los gastos derivados de la formalización y ejecución ordinaria del presente contrato serán asumidos por la PRESTATARIA, salvo aquellos que correspondan legalmente al PRESTAMISTA.

Cada parte asumirá las obligaciones tributarias que legalmente le correspondan.

La PRESTATARIA practicará, cuando proceda, las retenciones fiscales legalmente exigibles sobre los rendimientos satisfechos al PRESTAMISTA.

Los gastos derivados de procedimientos judiciales o extrajudiciales se regirán por la normativa aplicable y, en su caso, por las resoluciones correspondientes.

Séptima.-El presente contrato tiene naturaleza mercantil y se regirá por sus propias estipulaciones y, en lo no previsto expresamente, por la normativa española aplicable, especialmente por el artículo 20 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y las disposiciones correspondientes del Código de Comercio.

En cumplimiento de la normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, el PRESTAMISTA declara que los fondos destinados a la inversión tienen origen lícito y se compromete a facilitar la información y documentación justificativa que le sea legalmente requerida.

La PRESTATARIA podrá solicitar documentación adicional para verificar la identidad del PRESTAMISTA, el origen de los fondos y el cumplimiento de las obligaciones legales aplicables.

Cuando no resulte posible completar satisfactoriamente las comprobaciones exigidas por la normativa aplicable, la PRESTATARIA podrá abstenerse de ejecutar la operación o resolver el contrato, procediendo, cuando legalmente corresponda, a devolver las cantidades recibidas a una cuenta bancaria de titularidad del PRESTAMISTA.

Octava.- Las comunicaciones relacionadas con el presente contrato se realizarán preferentemente por medios electrónicos, utilizando las siguientes direcciones:

Prestamista: {pf_email}
Prestatario: inversores@flipme.es

Las comunicaciones realizadas a través de la plataforma de inversión de Flipme podrán considerarse válidas siempre que permitan acreditar su contenido, fecha de emisión y puesta a disposición del destinatario, sin perjuicio de los requisitos legales específicos de notificación que resulten aplicables.

Las partes deberán comunicar cualquier modificación de sus datos de contacto.

Novena.- Cualquier modificación de las condiciones esenciales del presente contrato deberá formalizarse por escrito y contar con la aceptación expresa de las partes afectadas.

No se considerarán modificaciones contractuales las actuaciones de gestión ordinaria del proyecto que se encuentren comprendidas dentro de las facultades y condiciones expresamente previstas en el presente contrato.

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