# GLOBAL HUB HOUSE
# CONTRATO DE PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

En **[CIUDAD]**, a **[FECHA]**.

## REUNIDOS

De una parte, D./D.ª **[NOMBRE Y APELLIDOS]**, mayor de edad, con **[DNI/NIE]** n.º **[NÚMERO]**, y domicilio en **[DIRECCIÓN]**, que interviene en su propio nombre y derecho (en adelante, el PRESTAMISTA).

De otra parte, GLOBAL ECOMMERCE HUB, S.L., con NIF B02696060, domicilio social en Calle Ronda 22, 3º Derecha, 48005, Bilbao, Bizkaia, inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia, tomo 6060, hoja BI-78162, folio 176, inscripción 4ª, representada en este acto por D. Manuel Guede Patiño, con DNI n.º 30.664.869-G, en su condición de Administrador Único, cargo que asegura vigente y para el que fue nombrado por plazo indefinido en la escritura de Constitución de la Sociedad, autorizada por la Notario de Bilbao, Doña Almudena Fernández Ostolaza, el día 26 de febrero de 2020, bajo el número 329 de su protocolo (en adelante, la PRESTATARIA). La PRESTATARIA opera bajo la marca comercial «Global Hub House».

Ambas partes, en adelante conjuntamente las Partes, se reconocen la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato y, a tal efecto,

## EXPONEN

I. Que la PRESTATARIA tiene por objeto social, entre otras actividades, la adquisición, rehabilitación, explotación y transmisión de bienes inmuebles, según resulta de su escritura de constitución autorizada por la Notario de Bilbao, Doña Almudena Fernández Ostolaza, el día 26 de febrero de 2020, número 329 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia.

II. Que el PRESTAMISTA pertenece al círculo de relación personal, profesional o comercial de la PRESTATARIA o de su administrador, manteniendo un vínculo previo que justifica esta operación. En virtud de ello, el PRESTAMISTA ha solicitado por propia iniciativa participar en la financiación de la actividad de la PRESTATARIA. La PRESTATARIA no realiza oferta pública, publicidad ni comercialización dirigida al público en general, y financia su actividad mediante préstamos participativos concedidos únicamente por personas de su círculo de relación, dentro de los límites de la cláusula decimoquinta.

III. Que el PRESTAMISTA ha recibido de la PRESTATARIA, con una antelación mínima de SIETE días naturales a la firma, un ejemplar completo del presente contrato, sus anexos y el documento informativo de la operación, y ha tenido ocasión de examinarlos y de consultar a sus propios asesores. Las Partes han negociado individualmente las condiciones particulares que figuran en la cláusula primera.

IV. Que las Partes desean formalizar un préstamo participativo de los regulados en el artículo 20 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, con una retribución compuesta por un interés fijo y un interés variable determinado en función de la evolución de la actividad de la PRESTATARIA, lo que llevan a efecto con arreglo a las siguientes

# CLÁUSULAS

## PRIMERA.- CONDICIONES PARTICULARES

Las Partes convienen individualmente las siguientes condiciones particulares, que prevalecerán sobre cualquier otra estipulación del contrato:

| | |
|---|---|
| Importe del préstamo (Principal) | **[IMPORTE EN NÚMEROS]** € (**[IMPORTE EN LETRAS]** EUROS) |
| Tramo y tipo de interés fijo anual | Tramo **[A/B/C]** - **[10/12/14%]** |
| Interés variable | **[% TRAMO ELEGIDO]** % de la Base del Interés Variable, con el límite anual del **[% TRAMO ELEGIDO]** % del Principal pendiente. |
| Período de Disposición | Seis (6) meses desde la Fecha de Eficacia |
| Duración | Cinco (5) años desde la Fecha de Disposición |
| Cuenta de la PRESTATARIA | IBAN **[IBAN DE LA PRESTATARIA]** |
| Cuenta del PRESTAMISTA | IBAN **[IBAN DEL PRESTAMISTA]** |

## SEGUNDA.- OBJETO Y CONDICIONES SUSPENSIVAS

2.1. El PRESTAMISTA se obliga a poner a disposición de la PRESTATARIA, en la forma prevista en la cláusula tercera, un préstamo participativo por el Principal, que la PRESTATARIA acepta.

2.2. La eficacia del presente contrato queda sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

a. Que la PRESTATARIA acredite la vigencia del cargo de su administrador, que su objeto social comprende la actividad descrita en el Expositivo I y que su hoja registral no se encuentra cerrada por falta de depósito de cuentas anuales.
b. Que el PRESTAMISTA haya facilitado la documentación de identificación y de acreditación del origen de los fondos que la PRESTATARIA le requiera conforme a la Ley 10/2010, de 28 de abril.
c. Que el PRESTAMISTA haya firmado la declaración de conocimiento de riesgos (Anexo de Advertencias).

2.3. La fecha en que se cumpla la última de dichas condiciones será la Fecha de Eficacia, que la PRESTATARIA comunicará al PRESTAMISTA. Si las condiciones no se cumplen dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma, el contrato quedará sin efecto de pleno derecho, sin responsabilidad para ninguna de las Partes.

## TERCERA.- DISPOSICIÓN DEL PRINCIPAL

3.1. La PRESTATARIA podrá disponer del Principal, en una sola vez, mediante una solicitud de disposición conforme al modelo del Anexo III (la Solicitud de Disposición), dirigida al PRESTAMISTA dentro del Periodo de Disposición e indicando la operación a la que se aplicarán los fondos.

3.2. El PRESTAMISTA transferirá el Principal desde una cuenta de su titularidad a la cuenta de la PRESTATARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la Solicitud de Disposición. La fecha de recepción de los fondos será la Fecha de Disposición.

3.4. Si el PRESTAMISTA no transfiere el Principal en el plazo indicado, la PRESTATARIA podrá exigir el cumplimiento o resolver el contrato mediante comunicación escrita.

## CUARTA.- DESTINO DE LOS FONDOS

La PRESTATARIA destinará el Principal a la financiación de su actividad económica y comercial, incluyendo la adquisición de activos, su acondicionamiento y los gastos e impuestos directamente vinculados. La identificación de la operación en la Solicitud de Disposición tiene carácter informativo: el préstamo financia la actividad de la PRESTATARIA en su conjunto y no confiere al PRESTAMISTA derecho real, garantía ni titularidad alguna sobre los activos de la PRESTATARIA.

## QUINTA.- DURACIÓN

El préstamo tendrá una duración de CINCO (5) AÑOS a contar desde la Fecha de Disposición. Cada período de doce meses contado desde dicha fecha constituye un Año Contractual, y el día en que se cumple es su Fecha de Vencimiento Anual.

## SEXTA.- INTERÉS FIJO

6.1. El Principal pendiente de amortización devengará un interés fijo anual cuyo tipo se determina por el importe del Principal:

a) Principal hasta 20.000,00 €: 10% anual.

b) Principal superior a 20.000,00 € y hasta 100.000,00 €: 12% anual.

c) Principal superior a 100.000,00 €: 14% anual.

6.2. El interés fijo se calculará sobre el capital pendiente de amortización en cada momento, se devengará día a día sobre la base de un año de 365 días y se liquidará en cada Fecha de Vencimiento Anual. El tipo aplicable permanecerá invariable durante toda la vigencia del contrato.

6.3. El Anexo I recoge el cuadro de amortización resultante, que se completará con el Principal efectivamente dispuesto y formará parte del contrato. La retribución fija total no excederá de la que resulte de dicho cuadro, sin perjuicio de los intereses de demora de la cláusula decimocuarta.

## SÉPTIMA.- INTERÉS VARIABLE

7.1. Con independencia del interés fijo, el PRESTAMISTA percibirá un interés variable determinado en función de la evolución de la actividad de la PRESTATARIA, conforme al artículo 20.1.a) del Real Decreto-ley 7/1996.

7.2. Se entiende por Base del Interés Variable el resultado antes de impuestos de cada ejercicio social de la PRESTATARIA, según sus cuentas anuales aprobadas, al que se añadirá el gasto contabilizado en ese ejercicio por el interés variable de todos los préstamos participativos de la PRESTATARIA, a fin de evitar que su propio cálculo lo reduzca.

7.3. El interés variable de cada ejercicio será el porcentaje pactado en la cláusula primera aplicado a la Base del Interés Variable, multiplicado por la proporción que represente el Principal pendiente del PRESTAMISTA al cierre del ejercicio sobre el total del principal pendiente de los préstamos participativos de la PRESTATARIA en ese momento.

## OCTAVA.- AMORTIZACIÓN Y CALENDARIO DE PAGOS

8.1. El Principal se amortizará en cinco cuotas anuales iguales, cada una del 20% del Principal, pagaderas en cada Fecha de Vencimiento Anual junto con el interés fijo devengado en el Año Contractual, según el Anexo I.

8.2. Los pagos se harán por transferencia a la cuenta del PRESTAMISTA indicada en la cláusula primera. Si el día de pago fuese inhábil, el pago se realizará el siguiente día hábil, sin devengo de intereses adicionales.

## NOVENA.- RETENCIONES FISCALES

Los pagos de intereses, fijos y variables, se efectuarán con deducción de las retenciones e ingresos a cuenta que procedan conforme a la normativa tributaria aplicable, incluida la normativa foral que corresponda. La PRESTATARIA expedirá al PRESTAMISTA el certificado anual de retenciones.

## DÉCIMA.- AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

10.1. La PRESTATARIA podrá amortizar anticipadamente, total o parcialmente, el Principal pendiente, con un preaviso escrito de quince (15) días, siempre que dicha amortización se compense con una ampliación de igual cuantía de sus fondos propios que no provenga de la actualización de activos, conforme al artículo 20.1.b) del Real Decreto-ley 7/1996.

10.2. La amortización anticipada no generará comisión ni penalización. La PRESTATARIA abonará el interés fijo devengado hasta la fecha de pago y el interés variable del ejercicio en curso, que se liquidará en la forma de la cláusula séptima en proporción a los días de vigencia. Las amortizaciones parciales reducirán proporcionalmente las cuotas pendientes.

10.3. El PRESTAMISTA no podrá exigir la devolución anticipada del préstamo fuera de los supuestos de vencimiento anticipado de la cláusula decimotercera.

## UNDÉCIMA.- INFORMACIÓN Y DESINVERSIÓN DE ACTIVOS

11.1. La PRESTATARIA facilitará al PRESTAMISTA: (a) sus cuentas anuales, dentro del mes siguiente a su depósito en el Registro Mercantil; (b) con cada liquidación anual, un informe sucinto de los activos adquiridos, acondicionados y transmitidos durante el ejercicio; y (c) el cálculo del interés variable.

11.2. Si un activo adquirido por la PRESTATARIA permaneciera sin transmitir transcurridos doce (12) meses desde su adquisición, la PRESTATARIA informará al PRESTAMISTA, a su solicitud, de la situación del activo y de la estrategia prevista para su comercialización.

11.3. Con carácter voluntario, la PRESTATARIA podrá ofrecer al PRESTAMISTA la cancelación total o parcial de su crédito mediante la dación en pago de un activo. La dación requerirá acuerdo expreso de ambas Partes, valoración del activo por tasador independiente y formalización legal oportuna. Los gastos e impuestos de la dación se distribuirán conforme a la ley, salvo pacto distinto.

## DUODÉCIMA.- NATURALEZA PARTICIPATIVA Y SUBORDINACIÓN EXPRESA

12.1. Las Partes declaran que el presente préstamo reúne los requisitos del artículo 20 del Real Decreto-ley 7/1996 y que, a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades previstas en la legislación mercantil, se situará después de los acreedores comunes.

## DECIMOTERCERA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO

13.1. El PRESTAMISTA podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo únicamente en los siguientes casos:

a. Impago de cualquier cantidad vencida, si no se subsana en el plazo de treinta (30) días naturales desde el requerimiento fehaciente del PRESTAMISTA.
b. Aplicación de los fondos a una finalidad ajena a la actividad descrita en la cláusula cuarta, no subsanada en el mismo plazo.
c. Falsedad u ocultación deliberada de información económica relevante facilitada al PRESTAMISTA, incluida la inexactitud de las manifestaciones de la cláusula decimoquinta.
d. Disolución de la PRESTATARIA, salvo que se acuerde su reactivación o se trate de una modificación estructural en la que la sociedad resultante asuma este contrato.

13.2. La declaración de concurso o la apertura de un procedimiento de reestructuración no serán por sí solas causa de vencimiento anticipado ni de resolución, sin perjuicio de lo previsto en la legislación concursal.

## DECIMOCUARTA.- INTERÉS DE DEMORA

Las cantidades vencidas y no pagadas devengarán, desde su vencimiento hasta su pago, un interés de demora igual al tipo de interés fijo aplicable incrementado en dos (2) puntos porcentuales anuales, sin capitalización.

## DECIMOQUINTA.- MANIFESTACIONES Y COMPROMISOS DE LA PRESTATARIA

La PRESTATARIA manifiesta, a la fecha de firma y a la Fecha de Disposición, que: (a) está válidamente constituida y su administrador tiene facultades suficientes; (b) ha depositado en el Registro Mercantil las cuentas anuales de los ejercicios cuyo plazo de depósito ha vencido; (c) no se encuentra en situación de insolvencia ni ha solicitado concurso ni comunicado la apertura de negociaciones con sus acreedores; y (d) la información económica entregada al PRESTAMISTA es veraz.

## DECIMOSEXTA.- MANIFESTACIONES DEL PRESTAMISTA

El PRESTAMISTA declara y garantiza que:

a. Los fondos aportados son de su titularidad y de origen lícito, y facilitará la documentación que la PRESTATARIA le solicite en cumplimiento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
b. Conoce que la PRESTATARIA no es una entidad de crédito ni una entidad supervisada por el Banco de España o la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que el préstamo no está cubierto por el Fondo de Garantía de Depósitos ni por ningún otro sistema de garantía, y que no tiene garantía real ni personal.
c. Conoce que el préstamo es subordinado, que no es líquido ni transmisible libremente, que su retribución variable puede ser nula y que puede perder total o parcialmente el capital prestado.
d. No ha recibido de la PRESTATARIA asesoramiento financiero ni fiscal, y ha tenido ocasión de consultar a sus propios asesores.
e. El importe prestado no compromete su situación patrimonial ni su capacidad para atender sus obligaciones.

## DECIMOSÉPTIMA.- CESIÓN

El PRESTAMISTA no podrá ceder su posición contractual ni los créditos derivados del contrato sin el consentimiento previo y por escrito de la PRESTATARIA, que no podrá denegarlo sin causa razonable, salvo la transmisión mortis causa, que no requerirá consentimiento. La PRESTATARIA podrá subrogar a un tercero en su posición en el marco de una modificación estructural, conforme a la legislación aplicable.

## DECIMOCTAVA.- CONFIDENCIALIDAD

Las Partes mantendrán confidenciales los términos del presente contrato y la información recibida en su ejecución, salvo requerimiento legal o administrativo, o comunicación a sus asesores sujetos a deber de secreto.

## DECIMONOVENA.- PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos personales del PRESTAMISTA serán tratados por la PRESTATARIA, como responsable, con la finalidad de gestionar el presente contrato y cumplir sus obligaciones legales, en particular las de prevención del blanqueo de capitales y tributarias, siendo la base jurídica la ejecución del contrato y el cumplimiento de obligaciones legales, conforme al Reglamento (UE) 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018. Los datos se comunicarán únicamente a las Administraciones Públicas cuando la ley lo exija y se conservarán durante la vigencia del contrato y los plazos legales de prescripción. El PRESTAMISTA podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad en contacto@globalhubhouse.com, así como reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos.

## VIGÉSIMA.- NOTIFICACIONES

Las comunicaciones se dirigirán a los domicilios y correos electrónicos siguientes: PRESTAMISTA, **[DIRECCIÓN]** y **[CORREO]**; PRESTATARIA, Calle Ronda 22, 3º Derecha, 48005, Bilbao, Bizkaia y contacto@globalhubhouse.com. La Solicitud de Disposición, los requerimientos, las declaraciones de vencimiento o resolución y las comunicaciones de la Fecha de Eficacia se realizarán por medio que acredite su recepción y contenido (burofax, correo electrónico certificado o equivalente). Cualquier cambio de datos deberá notificarse a la otra Parte.

## VIGESIMOPRIMERA.- GASTOS E IMPUESTOS

Cada Parte asumirá sus propios gastos de asesoramiento. Los tributos que graven el contrato se satisfarán conforme a la ley, sin perjuicio de las exenciones aplicables.

## VIGESIMOSEGUNDA.- FIRMA ELECTRÓNICA

El contrato podrá firmarse electrónicamente mediante un sistema que permita identificar a los firmantes y garantizar la integridad del documento, conforme al Reglamento (UE) 910/2014 y a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre. Las Partes reconocen plena validez al documento así firmado y a las evidencias del proceso de firma. Firmado en papel, las Partes rubricarán todas sus páginas y anexos.

## VIGESIMOTERCERA.- INTEGRIDAD, PRELACIÓN Y NULIDAD PARCIAL

23.1. El presente contrato y sus anexos constituyen el acuerdo integro entre las Partes y sustituyen cualquier comunicación o documento informativo previo. En caso de contradicción, prevalecerán las condiciones particulares de la cláusula primera, después el resto del contrato y, por último, los anexos.

23.2. Cualquier modificación constará por escrito firmado por ambas Partes. La nulidad de alguna cláusula no afectará a las restantes, y las Partes la sustituirán por otra válida de efecto lo más próximo posible.

## VIGESIMOCUARTA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El contrato se rige por la legislación española. Para cualquier controversia, las Partes se someten a los Juzgados y Tribunales del domicilio social de la PRESTATARIA, salvo que una norma imperativa atribuya la competencia a otros.

# ANEXOS AL CONTRATO

## ANEXO I - CUADRO DE AMORTIZACIÓN

Interés fijo calculado sobre el capital pendiente al inicio de cada Año Contractual. No incluye el interés variable ni las retenciones fiscales. Se completará con el Principal dispuesto; a título de ejemplo, se recogen los cuadros de un préstamo por tramo con su desarrollo correlativo de 5 años.

**TRAMO A - Principal de 10.000,00 € al 10%**

| **Año** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Capital pendiente | 10.000,00 € | 8.000,00 € | 6.000,00 € | 4.000,00 € | 2.000,00 € | |
| Amortización | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 10.000,00 € |
| Interés fijo | 1.000,00 € | 800,00 € | 600,00 € | 400,00 € | 200,00 € | 3.000,00 € (30%) |
| Cuota total | 3.000,00 € | 2.800,00 € | 2.600,00 € | 2.400,00 € | 2.200,00 € | 13.000,00 € |
| Capital tras pago | 8.000,00 € | 6.000,00 € | 4.000,00 € | 2.000,00 € | 0,00 € | |

**TRAMO B - Principal de 50.000,00 € al 12%**

| **Año** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Capital pendiente | 50.000,00 € | 40.000,00 € | 30.000,00 € | 20.000,00 € | 10.000,00 € | |
| Amortización | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 50.000,00 € |
| Interés fijo<br>Cuota total | 6.000,00 €<br>16.000,00 € | 4.800,00 €<br>14.800,00 € | 3.600,00 €<br>13.600,00 € | 2.400,00 €<br>12.400,00 € | 1.200,00 €<br>11.200,00 € | 18.000,00 € (36%)<br>68.000,00 € |
| Capital tras pago | 40.000,00 € | 30.000,00 € | 20.000,00 € | 10.000,00 € | 0,00 € | |

**TRAMO C - Principal de 150.000,00 € al 14%**

| **Año** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Capital pendiente | 150.000,00 € | 120.000,00 € | 90.000,00 € | 60.000,00 € | 30.000,00 € | |
| Amortización | 30.000,00 € | 30.000,00 € | 30.000,00 € | 30.000,00 € | 30.000,00 € | 150.000,00 € |
| Interés fijo | 21.000,00 € | 16.800,00 € | 12.600,00 € | 8.400,00 € | 4.200,00 € | 63.000,00 € (42%) |
| Cuota total | 51.000,00 € | 46.800,00 € | 42.600,00 € | 38.400,00 € | 34.200,00 € | 213.000,00 € |
| Capital tras pago | 120.000,00 € | 90.000,00 € | 60.000,00 € | 30.000,00 € | 0,00 € | |

## ANEXO II - DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO DE RIESGOS E INFORMACIÓN CONTRACTUAL DE RIESGOS Y ADVERTENCIAS LEGALES

El PRESTAMISTA, D./D.ª **[NOMBRE Y APELLIDOS]**, declara haber leído y comprendido, antes de firmar el contrato, que y reconoce expresamente con la firma de este documento:

1. Que el préstamo participativo es un crédito subordinado: en caso de insolvencia de la PRESTATARIA cobraría después de todos los acreedores comunes, con riesgo de pérdida total del capital.
2. Que no existe garantía real ni personal, ni cobertura del Fondo de Garantía de Depósitos ni de ningún otro sistema.
3. Que la sociedad mercantil emisora (Global Ecommerce Hub, S.L.) no es una entidad supervisada por el Banco de España ni por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).
4. Que el interés variable estipulado depende en exclusiva de los resultados contables de la PRESTATARIA y puede ser cero.
5. Que la posición crediticia no es líquida, no existiendo un mercado secundario para el préstamo, por lo que no puede transmitirse sin consentimiento de la PRESTATARIA ni puede recuperar anticipadamente su dinero salvo en los supuestos tasados del contrato.
6. Que los rendimientos generados están sujetos a tributación y a retención fiscal.
7. Que el PRESTAMISTA no ha recibido asesoramiento financiero ni fiscal por parte de la PRESTATARIA, prestando un capital cuya posible pérdida no compromete su situación patrimonial ni su capacidad para atender sus obligaciones, y habiendo tenido la oportunidad de consultar el presente contrato con asesores independientes.

## ANEXO III - MODELO DE SOLICITUD DE DISPOSICIÓN

A la atención de D./D.ª **[NOMBRE Y APELLIDOS DEL PRESTAMISTA]**.

En virtud de la cláusula tercera del contrato de préstamo participativo de fecha **[FECHA]**, Global Ecommerce Hub, S.L. solicita la disposición del Principal de **[IMPORTE]** €, que se destinará a la financiación de los proyectos inmobiliarios y comerciales de la PRESTATARIA. Le rogamos que efectúe la transferencia a la cuenta con IBAN **[IBAN DE LA PRESTATARIA]** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de esta solicitud.

En **[CIUDAD]**, a **[FECHA]**.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato y sus anexos en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

| EL PRESTAMISTA | LA PRESTATARIA |
| --- | --- |
| **[FIRMA PRESTAMISTA]** | **[FIRMA PRESTATARIA]** |