

## Vertaling en samenvatting overeenkomst participatie project 2 – Valencia Spanje

Om tot onderstaande vertaling te komen is gebruik gemaakt van Google Translate. Veel juridische termen kunnen, vertaald naar het Nederlands, een nogal afwijkend beeld geven. Toch kan deze vertaling een globaal beeld geven van de inhoud van de overeenkomst. Als extra toelichting hebben wij steeds een korte samenvatting in de tabel onder de desbetreffende alinea's geplaatst.

Eerst zie je de Spaanse tekst zoals je deze ook vindt in de online-overeenkomst. Vervolgens vind je een globale vertaling van deze tekst. In een tabel zie je dan in grotere letters de samenvatting van de alinea('s) daarboven. Heb je vragen? Laat het gerust weten via [info@dutchventura.es](mailto:info@dutchventura.es).

### REUNIDAS.

Por una parte, KENNETH LIE SIN TJON, con DNI/NIE Y4932082E, mayor de edad, de nacionalidad neerlandesa, de profesión empresario, en interés, representación y en carácter de apoderado de **DUTCH VENTURA, S.L., CIF: B56581986**, con domicilio social en CARRETERA DE LLIRIA, 71, 46100, BURJASSOT, VALENCIA, constituida por escritura pública con protocolo nº 2028 de fecha 26/10/23 y poder notarial s/ protocolo nº 2031 de fecha 26/10/23, ambos ante el mismo notario SIMEÓN RIBELLES DURÁ, constituyendo dirección electrónica en el correo [info@dutchventura.es](mailto:info@dutchventura.es), con cuenta bancaria ES0301826577010201684303, (denominado en adelante como PRESTATARIO); Y por la otra parte, la persona designada como **PRESTAMISTA**, cuyos datos son mencionados más arriba en “*DATOS PRESTAMISTA*” (denominado en adelante como PRESTAMISTA); Y reconociéndose mutuamente la capacidad para obligarse, las partes acuerdan uscribir el presente CONTRATO DE PRÉSTAMO MERCANTIL CON RETRIBUCIÓN VARIABLE, el que se regirá por las siguientes cláusulas.

### OVEREENGEKOMEN

Enerzijds KENNETH LIE SIN TJON, met DNI/NIE Y4932082E, meerderjarig, van Nederlandse nationaliteit, zakenman van beroep, in interesse, vertegenwoordiging en in wettelijke vertegenwoordiger van DUTCH VENTURA, S.L., CIF: B56581986, met statutaire zetel bij CARRETERA DE LLIRIA, 71, 46100, BURJASSOT, VALENCIA, opgericht door openbare akte met protocol nr. 2028 gedateerd 26-10-23 en volmacht onder protocol nr. 2028 2031 gedateerd 26-10-23, beide voor dezelfde notaris SIMEÓN RIBELLES DURÁ, door een e-mailadres in te stellen op [info@dutchventura.es](mailto:info@dutchventura.es), met een bankrekening ES0301826577010201684303, (hierna te noemen LENINGNEMER); En aan de andere kant de persoon die is aangewezen als LENINGGEVER, van wie de gegevens zijn hierboven vermeld in “*LENINGGEVERGEGEVENS*” (hierna genoemd LENINGGEVER); En omdat ze elkaars vermogen om gebonden te zijn erkennen, zijn de partijen het erover eens onderteken deze COMMERCIELE LENINGOVEREENKOMST MET VERGOEDING VARIABEL, waarop de volgende clausules van toepassing zijn.

#### TOELICHTING “OVEREENGEKOMEN”

\*\*\*In deze inleiding wordt duidelijk gemaakt dat er een overeenkomst wordt opgesteld door enerzijds Dutch Ventura SL (de Spaanse BV) en de lening geveer (waarvan de gegevens worden ingevoerd middels de digitale overeenkomst). Er wordt gesproken van een variabele vergoeding omdat de rentepercentages variëren van 6% t/m 8%. \*\*\*

**ANTECEDENTES:**

La sociedad mercantil PRESTATARIA tiene por objeto social, entre otros, la confección, dirección, administración, gestión y ejecución de proyectos de inversión en diversos bienes inmuebles en España. En cumplimiento de su objeto social, la PRESTATARIA pretende la ejecución de diversas operaciones y/o proyectos de inversión inmobiliaria potencialmente productora de beneficios económicos, a los fines de obtener los frutos civiles derivados de la administración regular de la/s propiedad/es adquirida/s, como asimismo, la revalorización de su patrimonio societario.

El PRESTATARIO, está interesado en contribuir económicamente en la actividad o proyecto del PRESTATARIO, prestando a este último un capital equivalente a la cantidad de dinero expresada más arriba en "DATOS DE LA OPERACIÓN/Cantidad del préstamo", obteniendo como contraprestación intereses remuneratorios y finalmente la amortización del capital, de acuerdo a las condiciones reguladas por este contrato. Las partes acuerdan que es esencial para la determinación de los intereses remuneratorios y el plazo de amortización del capital, su correlación con diversas variables que afectan la actividad del PRESTATARIO y la operación inmobiliaria que eventualmente este determine, bajo las reglas previstas en este contrato.

**ACHTERGROND:**

Het bedrijfsdoel van het commerciële bedrijf LENINGNEMER is onder meer het voorbereiden, regie, administratie, management en uitvoering van investeringsprojecten in divers onroerend goed in Spanje. In overeenstemming met zijn bedrijfsdoel is de LENINGNEMER van plan de overeenkomst uit te voeren, diverse operaties en/of vastgoedinvesteringsprojecten die potentieel economische voordelen opleveren, om de burgerlijke vruchten te verkrijgen die voortkomen uit het reguliere beheer van de verworven eigendom(en), evenals de herwaardering van de bedrijfseigendommen.

De LENINGGEVER is geïnteresseerd in een financiële bijdrage aan de activiteit of project van de LENINGNEMER, waarbij hij aan laatstgenoemde een kapitaal leent dat gelijk is aan het bedrag van geld hierboven uitgedrukt in "OPERATIEGEDEVENS/Leningsbedrag", het verkrijgen van een lonende rente als tegenprestatie en ten slotte de afschrijving van de kapitaal, volgens de voorwaarden geregeld door dit contract.

Partijen zijn het erover eens dat dit essentieel is voor de belangenafweging beloning en de kapitaalafschrijvingsperiode, de correlatie ervan met verschillende variabelen die van invloed zijn op de activiteit van de LENINGNEMER en de vastgoedexploitatie die uiteindelijk van invloed is dit bepaalt, volgens de regels voorzien in dit contract.

**TOELICHTING "ACHTERGROND"**

\*\*\* In deze alinea wordt aangegeven wat het doel is van Dutch Ventura SL en welke verantwoordelijkheden er door de SL worden gedragen zoals het voorbereiden, beheren, het voeren van de administratie, het management en de uitvoering van investeringsprojecten met betrekking tot het onroerend goed. De lening geveer ontvangt als tegenprestatie voor de lening een rente overeenkomstig de voorwaarden in de overeenkomst. \*\*\*

## **CLÁUSULAS.**

### **I. PRÉSTAMO MERCANTIL CON RETRIBUCIÓN VARIABLE:**

1. Las partes acuerdan que el PRESTAMISTA, en su calidad de comerciante, se obliga en el plazo de 5 (cinco) días naturales contados a partir de la fecha del presente contrato, a entregar o transferir al PRESTATARIO en calidad de préstamo la cantidad de dinero expresada en “*DATOS DE LA OPERACIÓN/Cantidad del préstamo*”, en la cuenta bancaria de titularidad del PRESTATARIO.
2. Asimismo, en el mismo plazo y forma de pago estipulada en cláusula I.1., las partes acuerdan que se devengarán honorarios por la contratación y por una única vez a favor del PRESTATARIO por la cantidad establecida en “*DATOS DE LA OPERACIÓN/Honorarios de contratación*” más el IVA correspondiente.
3. Como consecuencia de lo anterior, el PRESTATARIO se obliga al pago de los intereses remuneratorios y finalmente, a la devolución o amortización total del capital recibido en préstamo, en moneda de la misma especie y calidad, con arreglo al valor legal que tuviere al tiempo de la devolución (art. del 312 Código de Comercio Español), de acuerdo al plazo y a las condiciones reguladas por este contrato.
4. Para todas las consecuencias derivadas del presente contrato, se pacta un principio nominalista del dinero, como asimismo, la utilización exclusiva de la moneda europea (euro).

## **CLAUSULES.**

### **I. COMMERCIELE LENING MET VARIABELE BELONING:**

1. Partijen komen overeen dat de LENINGGEVER, in zijn hoedanigheid van handelaar, dat is verplicht binnen een termijn van 5 (vijf) kaLENINGGEVERdagen vanaf de datum hiervan contract, om het bedrag van een lening aan de LENINGNEMER te leveren of over te dragen geld uitgedrukt in “*OPERATIEGEGEVENS/Leningbedrag*”, op de rekening bank die eigendom is van de kredietnemer.
2. Op dezelfde manier, binnen dezelfde termijn en vorm van betaling als bepaald in artikel I.1., zal de Partijen komen overeen dat voor de contractering kosten in rekening worden gebracht, op eenmalige basis. ten gunste van de LENINGNEMER voor het bedrag vastgelegd in “*OPERATION DATA/ Huurkosten*” plus de bijbehorende BTW.
3. Als gevolg van het vorenstaande is de LENINGNEMER verplicht de lonende rente en ten slotte het rendement of de totale afschrijving van het kapitaal in bruikleen ontvangen, in valuta van dezelfde soort en kwaliteit, in overeenstemming met de juridische waarde die zij had op het moment van de teruggave (art. 312 Spaanse Wetboek van Koophandel), van volgens de voorwaarden geregeld in dit contract.
4. Voor alle gevolgen die voortvloeien uit dit contract wordt een principe overeengekomen het nominalisme van geld, evenals het exclusieve gebruik van de Europese munt (euro).

### **1. COMMERCIELE LENING MET VARIABELE BELONING**

\*\*\*De leningovereenkomst met variabele vergoeding houdt in dat de geldverstrekker binnen 5 dagen na ondertekening van het contract het overeengekomen bedrag overmaakt aan de lener. Er zijn ook eenmalige contracteringskosten verschuldigd aan de lener (€ 150,- excl. BTW). \*\*\*

## II. PLAZO DE VIGENCIA CONTRACTUAL - ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OPERACIÓN INMOBILIARIA:

1. Será condición esencial básica para la validez contractual y el cómputo de los plazos previstos en el presente contrato, la entrega o transferencia por parte del PRESTAMISTA de las cantidades objeto del préstamo y los honorarios de contratación previstos en la cláusula I.
2. Se entenderá por "operación inmobiliaria" o sencillamente "operación", a un proyecto de inversión y explotación comercial sobre activos inmobiliarios potencialmente productor de beneficios económicos, previstas por etapas, a los fines de obtener los frutos civiles derivados de la administración regular de la/s propiedad/es adquirida/s, como asimismo, el aumento del capital prestado por el PRESTAMISTA, como la consecuencia de la revalorización de su patrimonio societario. La operación inmobiliaria es designada, proyectada y ejecutada bajo la decisión exclusiva del PRESTATARIO y comprenderá conceptualmente el activo inmobiliario. La operación inmobiliaria es descrita al inicio del presente contrato en "DATOS DE LA OPERACIÓN/Operación inmobiliaria".
3. A estos fines contractuales, se denomina "**activo inmobiliario**" o sencillamente "**activo**" el/los bien/es inmueble/s adquirido/s por el PRESTATARIO, con motivo de ejecución de la operación inmobiliaria. El activo inmobiliario es determinado, proyectado y explotado bajo la decisión exclusiva del PRESTATARIO. El activo inmobiliario es descrito al inicio del presente contrato en "*DATOS DE LA OPERACIÓN/Activo inmobiliario*".
4. Se entenderá por "**viabilidad de la operación**", a aquella apreciación unilateral y técnica que realice el PRESTATARIO, sobre la probabilidad de obtener los beneficios esperados en la ejecución y explotación de la operación inmobiliaria, ponderando las circunstancias económicas, edilicias, urbanas, administrativas y financieras.
5. El plazo total para la devolución o amortización total del capital recibido en préstamo, como asimismo, para el devengamiento, liquidación y pago de los intereses remuneratorios se hará de conformidad a etapas determinadas y relacionadas con la operación inmobiliaria proyectada por el PRESTATARIO, etapas que se describen a continuación.

## II. CONTRACTUELE GELDIGHEIDSPERIODE - FASEN VAN UITVOERING VAN ONROERENDGOEDBEDRIJF

1. Het zal een fundamentele voorwaarde zijn voor de contractuele geldigheid en de berekening van de termijnen voorzien in dit contract, de levering of overdracht door de LENINGNEMER van de bedragen waarop de lening betrekking heeft, en de contractkosten voorzien in artikel I.
2. Onder 'exploitatie van onroerend goed' of eenvoudigweg 'exploitatie' wordt verstaan: investerings- en commercieel exploitatieproject op potentieel onroerend goed producent van economische voordelen, gepland in fasen, om de vruchten te verkrijgen civiele schade voortvloeiend uit het reguliere beheer van de verworven eigendom(men), zoals Hetzelfde geldt voor de toename van het door de LENINGNEMER geleend kapitaal, als gevolg daarvan de herwaardering van haar bedrijfsactiva. De vastgoedoperatie is aangewezen, geprojecteerd en uitgevoerd onder de exclusieve beslissing van de LENINGNEMER en zal omvatten conceptueel gezien het onroerend goed. De vastgoedtransactie wordt beschreven aan het begin van dit contract in "OPERATIEGEGEVENS / Vastgoedexploitatie".
3. Voor deze contractuele doeleinden wordt dit "onroerend goed" genoemd, of eenvoudigweg "actief" de onroerende goederen die door de LENINGNEMER ter gelegenheid van zijn verworven uitvoering van de vastgoedoperatie. Het onroerend goed wordt bepaald en geprojecteerd en geëxploiteerd onder de exclusieve beslissing van de LENINGNEMER. Het onroerend goed is beschreven aan het begin van dit contract in "OPERATION DATA/Asset vastgoed."
4. "Haalbaarheid van de operatie" zal worden opgevat als een eenzijdige en technisch uitgevoerd door de LENINGNEMER, op de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van de voordelen verwacht bij de uitvoering en exploitatie van de vastgoedoperatie, waarbij de economische, bouwkundige, stedelijke, administratieve en financiële omstandigheden.
5. De totale periode voor de terugbetaling of totale afschrijving van het ontvangen kapitaal lening, alsmede voor de opbouw, afwikkeling en betaling van rente de beloning zal worden betaald in overeenstemming met bepaalde fasen die verband houden met de vastgoedexploitatie gepland door de LENINGNEMER, fasen die hieronder worden beschreven voortzetting.

II. De clause " CONTRACTUELE GELDIGHEIDSPERIODE - FASEN VAN UITVOERING VAN ONROERENDGOEDBEDRIJF " beschrijft in detail de geldigheidsduur van het contract en de verschillende fasen die zijn gekoppeld aan de uitvoering van het vastgoedproject. Hier volgt een uitgebreide samenvatting van deze clause:

1. **\*\*Basisvoorwaarde voor Contractuele Geldigheid\*\***: De overdracht van de overeengekomen leenbedragen en contracteringskosten van de geldverstrekker aan de lener is essentieel voor de geldigheid van het contract en het begin van de termijnen.

2. **\*\*Definitie van Vastgoedoperatie\*\***: Het contract omschrijft een vastgoedoperatie als een investerings- en commercieel exploitatieproject met betrekking tot onroerend goed, dat potentieel economisch voordeel oplevert. Deze operatie wordt uitgevoerd in fasen om de vruchten van het regelmatig beheer van het verworven eigendom te plukken, evenals om het door de geldverstrekker geleende kapitaal te verhogen door de waardering van het bedrijfsvermogen.

3. **\*\*Actief in Vastgoed\*\***: De term 'vastgoedactiva' verwijst naar het onroerend goed of de onroerende goederen die door de lener zijn verworven als onderdeel van de vastgoedoperatie. De selectie, planning en exploitatie van deze activa liggen volledig bij de lener.

4. **\*\*Uitvoerbaarheid van de Operatie\*\***: De levensvatbaarheid van de vastgoedoperatie wordt unilateraal en technisch beoordeeld door de lener, gebaseerd op de verwachte voordelen van de uitvoering en exploitatie van het project, rekening houdend met economische, bouwkundige, stedelijke, administratieve en financiële omstandigheden.

5. **\*\*Terugbetalingsperiode en Rente\*\***: De totale periode voor de terugbetaling van het geleende kapitaal en de opeenhoping en betaling van de rente wordt vastgesteld volgens specifieke fasen die gerelateerd zijn aan de geplande vastgoedoperatie van de lener.

**Primera Etapa: Apertura de la operación.**

- 6. En términos generales, en la primera **(1) etapa de apertura de la operación**, el PRESTATARIO procederá a la búsqueda de financiación u obtención de liquidez proveniente de su propio patrimonio, del patrimonio del PRESTAMISTA y/o de terceros, para la ejecución de una operación inmobiliaria que prevea la posibilidad de obtener rendimientos o beneficios y/o el aumento de capital societario, a través de la compra de uno o varios activos inmobiliarios.
- 7. Esta etapa se prolongará desde la recepción de las cantidades prestadas en la cuenta bancaria del PRESTATARIO hasta la fecha límite prevista al inicio de este contrato, en *“DATOS DE LA OPERACIÓN/Fecha límite apertura”*.
- 8. En caso de que, acaecida la fecha límite prevista al inicio de este contrato, en *“DATOS DE LA OPERACIÓN/Fecha límite apertura”* y no se hubiere logrado reunir a exclusivo juicio del PRESTATARIO el capital suficiente para la viabilidad de la operación inmobiliaria proyectada, notificará al PRESTAMISTA esta situación y restituirá la cantidad total recibida en préstamo y los honorarios de contratación, sin intereses, compensación, penalización o retribución alguna, en el plazo de 10 (diez) días naturales. Lo misma consecuencia tendrá la circunstancia de que la operación inmobiliaria no sea viable a juicio del PRESTATARIO por cualquier otra razón independiente de las condiciones económicas o financieras.
- 9. En caso de que antes de acaecida la fecha límite prevista al inicio de este contrato en *“DATOS DE LA OPERACIÓN/Fecha límite apertura”*, se hubiere logrado reunir a exclusivo juicio del PRESTATARIO el capital suficiente para la viabilidad de la operación inmobiliaria proyectada, notificará al PRESTAMISTA esta situación en el plazo de 10 (diez) días naturales y se proseguirá a la siguiente *“etapa de adquisición del activo inmobiliario”*, adquiriéndose por el PRESTATARIO de manera definitiva los honorarios de contratación.

**Eerste fase: opening van de operatie.**

- 6. Over het algemeen geldt dat in de eerste (1) fase van het openen van de operatie de LENINGNEMER zal overgaan tot het zoeken naar financiering of het verkrijgen van liquiditeit afkomstig uit zijn eigen vermogen, uit het vermogen van de LENINGNEMER en/of derden, voor de uitvoering van een vastgoedtransactie die voorziet in de mogelijkheid tot verkrijging rendementen of voordelen en/of de toename van het bedrijfskapitaal, door de aankoop van een of meer onroerende goederen.
- 7. Deze fase gaat verder vanaf de ontvangst van de geleende bedragen op de rekening bank van de LENINGNEMER tot de uiterste datum die bij het begin van dit contract is vastgelegd, in *“BEDRIJFSGEGEVENS/Openingsdeadline”*.
- 8. In het geval dat, na het verstrijken van de termijn voorzien bij het begin van dit contract, in *“OPERATIEGEGEVENS/Openingsdeadline”* en het was niet mogelijk om deze te verzamelen uitsluitend naar goedgevoelen van de LENINGNEMER voldoende kapitaal voor de levensvatbaarheid van de geplande vastgoedtransactie, zal de LENINGGEVER van deze situatie op de hoogte stellen en zal het totale ontvangen bedrag in lening en de contractkosten terugbetalen, zonder rente, compensatie, boete of enige vergoeding, binnen een termijn van 10 (tien) dagen natuurlijk. Hetzelfde gevolg zal de omstandigheid hebben dat de operatie onroerend goed is naar de mening van de LENINGNEMER om een andere reden niet levensvatbaar onafhankelijk van economische of financiële omstandigheden.
- 9. In het geval dat vóór de aan het begin van dit contract vastgestelde deadline plaatsvindt in *“OPERATIEGEGEVENS/Openingsdeadline”* was het mogelijk om dit te verzamelen uitsluitend naar goedgevoelen van de LENINGNEMER voldoende kapitaal voor de levensvatbaarheid van de geplande vastgoedtransactie, zal de kredietverstrekker op de hoogte stellen van deze situatie in de periode van 10 (tien) kaLENINGGEVERdagen en zal doorgaan naar de volgende *“fase van verwerving van de onroerend goed”*, waarbij de LENINGNEMER het onroerend goed definitief verwerft wervingskosten.

De fasen van het vastgoedproject omvatten:

- **\*\*Eerste Fase - Opening van de Operatie\*\***: De lener begint met het zoeken naar financiering of het verkrijgen van liquiditeit uit eigen vermogen, het vermogen van de geldverstrekker en/of derden voor de uitvoering van een vastgoedoperatie die winst of kapitaalgroei belooft door de aankoop van één of meer vastgoedactiva.

**Segunda Etapa: Adquisición del activo inmobiliario.**

10. La segunda (2) etapa de adquisición del activo inmobiliario, comprenderá el periodo de 6 (SEIS) MESES CALENDARIOS, contados a partir de la fecha límite prevista al inicio de este contrato en "DATOS DE LA OPERACIÓN/Fecha límite apertura". El mencionado periodo podrá prorrogarse unilateral y discrecionalmente por el PRESTATARIO en 3 (TRES) MESES CALENDARIOS adicionales, notificando esta situación al PRESTAMISTA previo al vencimiento del periodo.

11. En esta etapa, el PRESTATARIO, luego de realizar diligentemente las investigaciones legales y comerciales necesarias, como así también a evaluar las alternativas del mercado inmobiliario, procederá a adquirir a título personal un inmueble de las características expresadas en "DATOS DE LA OPERACIÓN/Activo de la operación".

12. En caso de que, vencido el plazo previsto para la etapa de adquisición del activo inmobiliario o su prórroga no se hubiere logrado adquirir el activo inmobiliario por el PRESTATARIO que permita la viabilidad de la operación inmobiliaria proyectada, notificará al PRESTAMISTA esta situación y restituirá la cantidad total recibida en préstamo, sin intereses, compensación, penalización o retribución alguna, en el plazo de 10 (diez) días naturales. Lo mismo consecuencia tendrá la circunstancia de que la operación inmobiliaria no sea viable a juicio del PRESTATARIO por cualquier otra razón independiente.

13. En caso de que, vencido el plazo previsto para la etapa de adquisición del activo inmobiliario o su prórroga se hubiere logrado adquirir el activo inmobiliario por el PRESTATARIO que permita la viabilidad de la operación inmobiliaria proyectada, notificará al PRESTAMISTA esta situación y se proseguirá con la etapa de "intervención sobre activo inmobiliario".

**Tweede fase: verwerving van het onroerend goed.**

10. De tweede (2) fase van verwerving van het onroerend goed omvat de periode van 6 (ZES) KALENINGGEVERMANDEN, gerekend vanaf de deadline verstrekt aan het begin van dit contract in "OPERATIEGEDEVENS/Deadlinedatum opening". Voornoemde termijn kan eenzijdig en naar goeddunken van de opdrachtgever worden verlengd LENINGNEMER in 3 (DRIE) extra KALENINGGEVERMAANDEN, door dit te melden situatie aan de kredietverstrekker vóór het verstrijken van de periode.

11. In dit stadium zal de LENINGNEMER, na zorgvuldig uitvoering van de noodzakelijke juridische en commerciële onderzoeken, evenals het evalueren van de alternatieven van de vastgoedmarkt, zullen overgaan tot het persoonlijk verwerven van een woning

van de kenmerken uitgedrukt in "OPERATION DATA/Asset of the operatie".

12. In het geval dat, nadat de deadline voor de fase van de verwerving van activa is verstreken, onroerend goed of de uitbreiding ervan, het onroerend goed is niet verworven voor de LENINGNEMER die de levensvatbaarheid van de geplande vastgoedoperatie mogelijk maakt, zal de LENINGGEVER van deze situatie op de hoogte stellen en het totaal ontvangen bedrag terugbetalen lening, zonder rente, compensatie, boete of vergoeding van welke aard dan ook, binnen de looptijd van 10 (tien) kalenderdagen. Hetzelfde gevolg zal de omstandigheid hebben dat de een vastgoedtransactie is naar de mening van de LENINGNEMER om enige andere reden niet haalbaar onafhankelijk.

13. In het geval dat, nadat de deadline voor de fase van de verwerving van activa is verstreken, onroerend goed of de uitbreiding ervan, het onroerend goed is verworven voor de LENIER die de levensvatbaarheid van de geplande vastgoedoperatie mogelijk maakt, De LENINGGEVER zal van deze situatie op de hoogte worden gesteld en de fase van "interventie" zal worden voortgezet. op vastgoedactiva."

<b>**Tweede Fase - Acquisitie van Vastgoed**:</b>	
---	--

Deze fase omvat een periode van zes maanden vanaf de startdatum van het contract, met de mogelijkheid tot verlenging met drie maanden. De lener voert de nodige juridische en commerciële onderzoeken uit en evalueert de vastgoedmarkt om een geschikt onroerend goed aan te kopen dat past bij de eerder beschreven kenmerken.
--

### **Tercera Etapa: Intervención sobre activo inmobiliario.**

14. La tercera (3) etapa de intervención sobre activo inmobiliario, comprenderá el 5 periodo previsto al inicio del presente contrato expresado en "DATOS DE LA OPERACIÓN/Periodo de intervención", contado a partir de la fecha de vencimiento del periodo previsto para la etapa anterior de **adquisición del activo inmobiliario o su prórroga**. Esta etapa de intervención sobre el activo inmobiliario podrá prorrogarse unilateral y discrecionalmente por el PRESTATARIO en 3 (TRES) MESES CALENDARIOS adicionales, notificando esta situación al PRESTAMISTA previo al vencimiento del periodo.

15. Es condición esencial para el inicio de esta etapa, la previa adquisición de un activo inmobiliario, en el periodo de adquisición del activo inmobiliario o su prórroga.

16. Durante esta etapa, el PRESTATARIO procederá a la intervención en el activo inmobiliario, de acuerdo con lo previsto en "DATOS DE LA OPERACIÓN/Tipo de intervención sobre activo inmobiliario". De modo ejemplificativo, los tipos de intervención podrán incluir de manera no taxativa la edificación, rehabilitación, reparación, renovación, remodelación, reforma y/o restauración del activo inmobiliario, sea total o parcial, de acuerdo a la normativa técnica aplicable y a las necesidades de la operación inmobiliaria programada. Asimismo, esta etapa incluirá la obtención de las licencias preceptivas necesarias para las intervenciones programadas (licencias administrativas, urbanísticas, etc.), la contratación de profesionales y personal idóneo, la compra y suministro de materiales y todo aquello necesario para realizar la intervención programada en el activo inmobiliario.

17. Durante esta etapa de intervención sobre activo inmobiliario se producirá el devengamiento, liquidación y pago de intereses remuneratorios de conformidad a la cláusula III. "RETRIBUCIÓN DEL PRESTAMISTA – INTERESES REMUNERATORIOS Y AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO".

18. En cualquier caso y en cualquier momento dentro de la vigencia de esta tercera etapa, el PRESTATARIO podrá rescindir el contrato de manera unilateral y sin causa, notificando esta decisión al PRESTAMISTA y poniendo a su disposición la devolución de la cantidad total nominalmente prestada, con más los intereses remuneratorios proporcionales devengados hasta el momento del efectivo pago, de conformidad a la cláusula IV. "EXTINCIÓN DEL CONTRATO".

### **Derde fase: interventie op onroerend goed.**

14. De derde (3) fase van interventie op onroerend goed omvat de 5 periode voorzien aan het begin van dit contract, uitgedrukt in "GEGEVENS VAN DE OPERATIE/Interventieperiode", gerekend vanaf de vervaldatum van de geplande periode voor de vorige fase van verwerving van het onroerend goed of het onroerend goed verlenging. Deze fase van interventie op het onroerend goed kan worden verlengd eenzijdig en naar eigen goeddunken door de LENINGNEMER binnen 3 (DRIE) aanvullende Kalender MAANDEN, waarbij deze situatie voorafgaand aan de verstrijken van de periode.

15. De voorafgaande verwerving van een goed is een essentiële voorwaarde voor het begin van deze fase. onroerend goed, in de periode van verwerving van het onroerend goed of de uitbreiding ervan.

16. Tijdens deze fase zal de LENINGNEMER overgaan tot tussenkomst in het goed onroerend goed, in overeenstemming met de bepalingen van "OPERATIEGEGEVENS/Type van interventie op vastgoedactiva." De soorten bijvoorbeeld interventie kan omvatten, maar is niet beperkt tot, de bouw, het herstel, reparatie, renovatie, verbouwing, hervorming en/of restauratie van het onroerend goed, geheel of gedeeltelijk, volgens de toepasselijke technische voorschriften en de behoeften van de geplande vastgoedtransactie. Op dezelfde manier omvat deze fase het verkrijgen van de verplichte vergunningen nodig voor geplande interventies (licenties administratieve, stedenbouwkundige planning, enz.), het inhuren van professionals en geschikt personeel, de aankoop en levering van materialen en alles wat nodig is om de interventie uit te voeren gepland in het onroerend goed.

17. Tijdens deze fase van interventie op onroerend goed, zullen de opbouw, afwikkeling en betaling van lonende rente in overeenstemming met de clausula III. "VERTRIBUTIE VAN DE PRESTAMISTA – INTERESES BEZOLDIGINGEN EN AFSCHRIJVING VAN LENINGEN.

18. In elk geval en op elk moment binnen de geldigheid van deze derde fase kan de LENINGNEMER het contract eenzijdig en zonder opgaaf van redenen beëindigen, het melden van dit besluit aan de LENINGGEVER en het ter beschikking stellen van de teruggave van het totale nominaal geleende bedrag, vermeerderd met rente proportionele bedragen opgebouwd tot het moment van effectieve betaling, in overeenstemming met de clause IV. "BEEINDIGING VAN HET CONTRACT".

**\*\*Derde Fase - Interventie in Vastgoed\*\***: Na de aankoop van het vastgoed begint de lener met de interventie, die kan bestaan uit bouw, renovatie, reparatie, vernieuwing, verbouwing, of restauratie, afhankelijk van de technische voorschriften en de behoeften van het vastgoedproject. Deze fase omvat ook het verkrijgen van de nodige vergunningen, het inhuren van professionals en personeel, de aanschaf en levering van materialen en alles wat nodig is voor de geplande interventie.



**Cuarta Etapa: Administración del activo inmobiliario.** 19. La cuarta (4) etapa de administración del activo inmobiliario tendrá un periodo de 5 (CINCO) AÑOS calendarios, contado a partir de la fecha de vencimiento del periodo previsto para la etapa anterior de intervención sobre el activo inmobiliario o su prórroga.

20. En esta etapa de administración del activo inmobiliario, el activo inmobiliario será administrado y gestionado exclusivamente por el PRESTATARIO, a los fines de obtener los frutos civiles ordinarios y extraordinarios de la propiedad inmobiliaria (rentas derivadas de alquiler, arrendamientos y cesión total o parcial del uso por cualquier forma jurídica).

21. Es condición esencial para el inicio de esta etapa, la previa obtención por parte del PRESTATARIO de todas las licencias y autorizaciones preceptivas para la adecuada explotación del activo inmobiliario en condiciones de regularidad, debiendo mantenerse estas circunstancias durante toda la etapa de administración del activo inmobiliario.

22. El mencionado plazo de la etapa de administración del activo inmobiliario podrá prorrogarse por un periodo máximo de hasta 24 (VEINTICUATRO) MESES adicionales, por la mera voluntad del PRESTATARIO, debiendo notificar esta circunstancia al PRESTAMISTA, por correo electrónico.

23. Durante esta etapa de administración del activo inmobiliario se producirá el devengamiento, liquidación y pago de intereses remuneratorios de conformidad a la cláusula III. "RETRIBUCIÓN DEL PRESTAMISTA – INTERESES REMUNERATORIOS Y AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO".

24. En cualquier caso y en cualquier momento dentro de la vigencia de esta cuarta etapa, el PRESTATARIO podrá rescindir el contrato de manera unilateral y sin causa, notificando esta decisión al PRESTAMISTA y poniendo a su disposición la devolución de la cantidad total nominalmente prestada, con más los intereses remuneratorios proporcionales devengados hasta el momento del efectivo pago, de conformidad a la cláusula IV. "EXTINCIÓN DEL CONTRATO".

25. Vencido el periodo de administración del activo inmobiliario (cumplimiento del contrato) o en su caso, extinguido el contrato por cualquier causa prevista en la ley o en el contrato, se procederá en el plazo de 10 (DIEZ) días naturales, a (A) la devolución total y nominal por transferencia de la cantidad objeto del préstamo y (B) a la liquidación final y pago total de los intereses remuneratorios adeudados al PRESTAMISTA de conformidad a la cláusula III. "RETRIBUCIÓN DEL PRESTAMISTA – INTERESES REMUNERATORIOS Y AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO".

#### **Vierde fase: Beheer van het onroerend goed.**

19. De vierde (4) fase van het beheer van het onroerend goed kent een periode van 5 (VIJF) kalenderjaren, gerekend vanaf de vervaldatum van de periode gepland voor de vorige fase van interventie op het onroerend goed of de uitbreiding ervan.

20. In deze fase van het beheer van onroerend goed zal het onroerend goed actief zijn uitsluitend beheerd en beheerd door de LENINGNEMER, met het oog op verkrijging de gewone en buitengewone burgerlijke vruchten van onroerend goed (inkomen voortvloeiend uit verhuur, lease en gehele of gedeeltelijke gebruiksoverdracht op welke wijze dan ook legaal).

21. Het is een essentiële voorwaarde voor het begin van deze fase, het voorafgaande verkrijgen door de LENIER van alle vereiste licenties en machtigingen voor de betreffende onderneming exploitatie van het onroerend goed onder reguliere omstandigheden, en moet worden gehandhaafd deze omstandigheden gedurende de gehele beheerfase van het onroerend goed.

22. De bovengenoemde periode van de beheerfase van het onroerend goed kan worden verlengd met een maximale periode van maximaal 24 (VIERENTWINTIG) extra MAANDEN, louter door de wil van de LENINGNEMER, en moet hij deze omstandigheid melden aan de LENINGGEVER, per e-mail.

23. Tijdens deze fase van het beheer van het onroerend goed wordt de opbouw, afwikkeling en betaling van lonende rente in overeenstemming met de clausula III. "VERTRIBUTIE VAN DE PRESTAMISTA – INTERESES BEZOLDIGINGEN EN AFSCHRIJVING VAN LENINGEN".

24. In elk geval en op elk moment binnen de geldigheid van deze vierde fase kan de LENINGNEMER het contract eenzijdig en zonder opgaaf van redenen beëindigen, het melden van dit besluit aan de LENINGGEVER en het ter beschikking stellen van de teruggave van het totale nominaal geleende bedrag, vermeerderd met rente proportionele bedragen opgebouwd tot het moment van effectieve betaling, in overeenstemming met de clause IV. "BEEINDIGING VAN HET CONTRACT".

25. Zodra de beheertermijn van het onroerend goed is verstreken (naleving van de contract) of, indien van toepassing, het contract wordt beëindigd om welke reden dan ook voorzien door de wet of in de contract, binnen een periode van 10 (TIEN) kalenderdagen, (A) de totale terugbetaling en nominaal door overmaking van het bedrag waarop de lening betrekking heeft en (B) naar de eindafrekening en volledige betaling van de overeenkomstige rente die aan de LENINGGEVER verschuldigd is bij clause III. "VERGOEDING VAN DE LEVERANCIER – RENTE BEZOLDIGINGEN EN AFSCHRIJVING VAN LENINGEN".

**\*\*Vierde Fase - Beheer van Vastgoed\*\***: Na de interventie wordt het vastgoed beheerd en geëxploiteerd door de lener met als doel de gewone en buitengewone vruchten van het onroerend goed te plukken, zoals inkomsten uit verhuur, lease en gedeeltelijke of volledige cessie van het gebruik in elke juridische vorm.

### III. RETRIBUCIÓN DEL PRESTATARIO – INTERESES REMUNERATORIOS Y AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO:

1. Las obligaciones del PRESTATARIO consisten esencialmente en (A) la devolución de la cantidad total prestada al PRESTATARIO al momento del cumplimiento total del plazo del contrato y una vez vencido el plazo de administración, o en su caso, por su extinción anticipada por cualquier causa y (B) la liquidación y pago de intereses remuneratorios a favor del PRESTATARIO, de conformidad a lo acordado en el presente contrato.
2. A los fines aclaratorios, se considerará “ejercicio económico”, al tiempo transcurrido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de cada año.
3. En ningún caso procederá la capitalización de intereses.
4. En caso de mora del PRESTATARIO en el pago del interés remuneratorio de liquidación periódica o la devolución de las cantidades prestadas, corresponderá el devengamiento de un interés moratorio a favor del PRESTATARIO equivalente al interés legal del dinero (art. 1.108 del Código Civil Español), desde el momento en que corresponda su liquidación y pago.
5. Cumplido el contrato por el vencimiento del plazo de administración, o en su caso, extinguido de manera anticipada el contrato por cualquier causa autorizada por la ley o este mismo contrato, no procederá en ningún caso el devengamiento de los intereses remuneratorios, siendo aplicable para toda situación el interés legal del dinero (art. 1.108 del Código Civil Español).

### III. VERGOEDING VAN DE LENINGNEMER – VERGOEDING RENTE EN AFSCHRIJVING VAN DE LENING:

1. De verplichtingen van de LENINGNEMER bestaan hoofdzakelijk uit (A) de teruggave van het totale bedrag dat aan de LENINGNEMER is uitgeleend op het moment dat de contracttermijn volledig is nageleefd en zodra de administratie is afgerond termijn is verstreken, of, indien van toepassing, voortijdige beëindiging om welke reden dan ook en (B) de afwikkeling en betaling van rente ten gunste van de LENINGGEEVER, in overeenstemming met de bepalingen van dit contract.
2. Ter verduidelijking wordt het “boekjaar” beschouwd als de tijd verstreken tussen 1 januari en 31 december van elk jaar.
3. In geen geval vindt kapitalisatie van rente plaats.
4. In geval van wanbetaling door de LENINGNEMER bij de betaling van de periodieke verrekeningsrente of bij de teruggave van de uitgeleende bedragen, zal ten gunste van de LENINGGEEVER een vertragingsrente oplopen die gelijk is aan de wettelijke rente op het geld (art. 1.108 van het Spaanse Burgerlijk Wetboek), vanaf het moment waarop de afwikkeling en betaling ervan overeenkomen.
5. Zodra het contract is vervuld vanwege het verstrijken van de administratieperiode, of, indien van toepassing, het contract voortijdig is beëindigd om welke reden dan ook die door de wet of dit contract zelf is toegestaan, zal de opbouw van vergoedingsrente in geen geval doorgaan. , waarbij voor alle situaties de wettelijke rente op geld van toepassing is (art. 1.108 van het Spaanse Burgerlijk Wetboek).

<b>III VERGOEDING KREDIETVERSTREKKER - VERGOEDENDE RENTE EN AFLOSSING LENING</b>
Dit artikel behandelt de vergoeding voor de kredietverstrekker, inclusief de rente en aflossing van de lening.
De verplichtingen van de lener omvatten voornamelijk de terugbetaling van het volledige geleende bedrag aan de kredietverstrekker aan het einde van de contractperiode of bij vroegtijdige beëindiging om welke reden dan ook, en het betalen van rente aan de kredietverstrekker zoals overeengekomen in het contract.
Het concept 'boekjaar' wordt gedefinieerd als de periode van 1 januari tot 31 december van elk jaar.
Er wordt vermeld dat rentecapitalisatie onder geen enkele omstandigheid is toegestaan.
Bij te late betaling van de rente of het terug te betalen bedrag door de lener, zal er moratoire rente verschuldigd zijn aan de kredietverstrekker, gelijk aan de wettelijke rente, vanaf het moment dat de betaling had moeten plaatsvinden.
Zodra het contract is voltooid door het verstrijken van de termijn of voortijdig is beëindigd, om welke wettelijk toegestane reden dan ook, zal er geen remuneratieve rente meer worden aangerekend, en is alleen de wettelijke rente van toepassing.

#### **Amortización y/o devolución del dinero prestado.**

6. El PRESTAMISTA solo tendrá derecho a la devolución o amortización total del dinero prestado, al momento del cumplimiento total del contrato y una vez vencido el plazo de administración, o en su caso, por la extinción anticipada del contrato por cualquier causa autorizada por la ley o este mismo contrato, según lo previsto en la cláusula IV. **"EXTINCIÓN DEL CONTRATO"**.

7. La devolución total del capital prestado, deberá ser efectivizada en moneda de la misma especie y calidad (euros), con arreglo al valor legal que tuviere al tiempo de la devolución (art. del 312 Código de Comercio Español)

8. La devolución del préstamo, se hará de manera automática por el PRESTATARIO a la cuenta bancaria informada por el PRESTAMISTA en este contrato, o a la cuenta que posteriormente informe por escrito y de manera fehaciente.

#### **Afschrijving en/of terugbetaling van geleend geld.**

6. De LENINGGEVER heeft slechts recht op de volledige terugbetaling of aflossing van het geleende geld, op het ogenblik van de volledige uitvoering van het contract en na het verstrijken van de administratietermijn, of desgevallend ingevolge de vroegtijdige beëindiging van het contract om eender welke reden toegestaan door de wet of dit contract, zoals voorzien in artikel IV "BEËINDIGING VAN HET CONTRACT".

7. De totale terugbetaling van het geleende kapitaal zal plaatsvinden in valuta van dezelfde soort en kwaliteit (euro's), in overeenstemming met de wettelijke waarde op het moment van terugbetaling (art. 312 van het Spaanse Wetboek van Koophandel).

8. De lening wordt door de LENINGNEMER automatisch terugbetaald op de bankrekening die door de LENINGGEVER in dit contract wordt aangegeven, of op de rekening die de LENINGGEVER later schriftelijk en op onweerlegbare wijze mededeelt.

Dit artikel behandelt de aflossing en/of terugbetaling van het geleende geld in een leningscontract.
--

De kredietverstrekker heeft alleen recht op volledige terugbetaling of aflossing van het geleende geld bij volledige nakoming van het contract, na afloop van de beheerstermijn, of in geval van voortijdige beëindiging van het contract om welke door de wet of het contract toegestane reden dan ook, zoals gespecificeerd in clause IV "BEËINDIGING VAN HET CONTRACT".
--

De volledige terugbetaling van het geleende kapitaal moet gebeuren in dezelfde valuta (euro's) en kwaliteit, volgens de wettelijke waarde op het moment van terugbetaling (art. 312 van het Spaanse Handelsondswetboek).
--

De terugbetaling van de lening door de lener aan de kredietverstrekker gebeurt automatisch naar de bankrekening die door de kredietverstrekker in het contract is opgegeven, of naar een rekening die later schriftelijk en op betrouwbare wijze door de kredietverstrekker wordt medegedeeld.
--

## **Intereses remuneratorios: devengamiento, liquidación y pago.**

9. Los intereses remuneratorios serán devengados, liquidados y abonados al PRESTATISTA de conformidad a etapas determinadas y relacionadas con la operación inmobiliaria proyectada por el PRESTATARIO y a los porcentajes que más abajo se detallan.

10. Se entenderá por "liquidación" a la determinación del importe de la deuda por intereses, mediante un detalle por escrito que deberá confeccionar el PRESTATARIO, informando al PRESTATISTA sobre el cálculo de los intereses, como asimismo, toda información de interés que resulte relevante para dicho cálculo.

11. El pago se hará de manera automática por el PRESTATARIO a la cuenta bancaria informada por el PRESTATISTA en este contrato o a la cuenta que posteriormente informe por escrito y de manera fehaciente.

12. Los periodos trimestrales serán considerados en relación al "ejercicio económico", por lo que cada trimestre finalizará el último día de MARZO, JUNIO, SEPTIEMBRE y DICIEMBRE, sin perjuicio del inicio, finalización o tiempo transcurrido de las etapas relacionadas con la operación inmobiliaria.

13. Los intereses se devengarán a la finalización de cada trimestre, por el total del trimestre o de manera proporcional, si correspondiere la aplicación de cualquier otra tasa de interés o en su caso, la extinción contractual.

14. Para el cálculo de los intereses, se procederá en todo caso a tomar la cantidad total prestada, tomando la tasa de interés aplicable, por el periodo temporal que corresponda, incluso si existieren diversas tasas de interés aplicable conforme a las etapas de la operación, o una extinción contractual que impida el devengamiento de intereses remuneratorios. En éstos últimos casos, el cálculo se hará proporcional a la etapa, tasa de interés o periodo que corresponda.

15. En caso de que, por cualquier motivo, existiere una extinción anticipada del presente contrato o un cambio en la tasa de interés según el tránsito de etapas contractuales, el PRESTATISTA tendrá derecho al devengamiento de intereses remuneratorios proporcionales, de conformidad al plazo de vigencia contractual no abonado o a la etapa transitada.

16. A los fines aclaratorios, las partes declaran expresamente que integra el riesgo contractual asumido por las partes el pacto de intereses nulo o CERO POR CIENTO (0%) o comparativamente bajos en relación a las tasas usuales de mercado vigentes, debido a los riesgos asumidos por el PRESTATARIO en la operación inmobiliaria, derivados de factores de mercado y de la actividad económica que resultan inciertos.

### **17. Intereses remuneratorios en la (1) etapa de apertura de la operación:**

- a) Porcentaje aplicable: 0 % (CERO POR CIENTO) nominal anual.
- b) Devengamiento y periodicidad: sin devengamiento ni periodicidad.
- c) Liquidación y pago: sin liquidación y sin pago.

### **18. Intereses remuneratorios en la (2) etapa de adquisición del activo inmobiliario:**

- a) Porcentaje aplicable: 0 % (CERO POR CIENTO) nominal anual.
- b) Devengamiento y periodicidad: sin devengamiento ni periodicidad.
- c) Liquidación y pago: sin liquidación y sin pago.

### **19. Intereses remuneratorios en la (3) etapa de intervención sobre activo inmobiliario:**

- a) Porcentaje aplicable: 3% (TRES POR CIENTO) nominal anual.
- b) Devengamiento y periodicidad: trimestral, según ejercicio económico.
- c) Liquidación y pago: dentro de los 10 (diez) días naturales, contados de la finalización del trimestre.

### **20. Intereses remuneratorios en la (4) etapa de administración del activo inmobiliario:**

a) Porcentaje aplicable: según la cantidad del préstamo.

- (1) Préstamos a partir de CINCO MIL EUROS (5.000 €), 6% (SEIS POR CIENTO) nominal anual.
- (2) Préstamos a partir de DIEZ MIL EUROS (10.000 €), 7% (SIETE POR CIENTO) nominal anual.
- (3) Préstamos a partir de VEINTE MIL EUROS (20.000 €), 8% (OCHO POR CIENTO) nominal anual.

b) Devengamiento y periodicidad: trimestral, según ejercicio económico.

c) Liquidación y pago: dentro de los 10 (diez) días naturales, contados de la finalización del trimestre.

### **Rente op beloningen: opbouw, verrekening en betaling.**

9. De vergoedingsinteressen worden opgebouwd, vereffend en betaald aan de LENINGGEVER volgens de fasen bepaald en gerelateerd aan de door de LENINGNEMER geplande vastgoedtransactie en de hierna vermelde percentages.

10. "Afrekening" betekent de bepaling van het bedrag van de renteschuld, door middel van een door de LENINGNEMER op te stellen schriftelijk detail, waarin de LENINGGEVER op de hoogte wordt gebracht van de renteberekening, evenals van alle andere relevante informatie voor deze berekening.

11. Betaling geschiedt automatisch door de LENINGNEMER op de bankrekening die door de LENINGGEVER in deze overeenkomst wordt meegegeeld of op de rekening die hij nadien schriftelijk en op onweerlegbare wijze meedeelt.

12. De kwartaalperiodes worden beschouwd in verhouding tot het "boekjaar", zodat elk kwartaal eindigt op de laatste dag van MAART, JUNI, SEPTEMBER en DECEMBER, zonder afbreuk te doen aan het begin, het einde of de verstreken tijd van de fasen met betrekking tot de vastgoedoperatie.

13. De rente wordt berekend op het einde van elk kwartaal, voor het totale bedrag van het kwartaal of op pro rata basis, indien een andere rentevoet van toepassing is of, naargelang het geval, de contractuele beëindiging.

14. Voor de berekening van de rente wordt in elk geval het totale geleende bedrag genomen, rekening houdend met de toepasselijke rentevoet, voor de overeenkomstige periode, zelfs indien er verschillende rentevoeten van toepassing zijn volgens de fasen van de verrichting, of een contractuele beëindiging die de opbouw van vergoedende rente verhindert. In deze laatste gevallen vindt de berekening plaats naar rato van de desbetreffende fase, rentevoet of periode.

15. In geval van vroegtijdige beëindiging van dit contract om welke reden dan ook of wijziging van de rentevoet naar aanleiding van het verstrijken van contractuele fasen, heeft de Kredietgever recht op de opbouw van een proportionele vergoedingsrente, in overeenstemming met de niet-betaalde contractuele looptijd of de verstreken fase.

16. Ter verduidelijking verklaren de partijen uitdrukkelijk dat het contractuele risico dat de partijen op zich nemen, het overeenkomen van nul of NUL PERCENT (0%) of relatief lage rentevoeten ten opzichte van de gangbare marktrentevoeten omvat, als gevolg van de risico's die de KOPER op zich neemt in de vastgoedtransactie, afgeleid van markt- en economische activiteitsfactoren die onzeker zijn.

17. Vergoedingsrente in de (1) openingsfase van de operatie:

- a) Toepasselijk percentage: 0 % (NUL PERCENT) nominaal per jaar.
- b) Opbouw en periodiciteit: geen opbouw of periodiciteit.
- c) Afrekening en betaling: geen afrekening en geen betaling.

18. Rendement in de (2) verwervingsfase van het onroerend goed:

- a) Toepasselijk percentage: 0 % (NUL PERCENT) nominaal per jaar.
- b) Opbouw en periodiciteit: geen opbouw of periodiciteit.
- c) Afrekening en betaling: geen afrekening en geen betaling.

19. Rendementsrente in de (3) fase van interventie op onroerend goed:

- a) Toepasselijk percentage: 3% (DRIE PERCENT) nominaal per jaar.
- b) Opbouw en periodiciteit: driemaandelijks, volgens het boekjaar.
- c) Afrekening en betaling: binnen 10 (tien) kalenderdagen, gerekend vanaf het einde van het kwartaal.

20. Rendement in de (4) fase van het beheer van het onroerend goed:

- (a) Toepasselijk percentage: volgens het bedrag van de lening.
  - (1) Leningen vanaf VIJF DUIZEND EUROS (5.000 €), 6% (ZES PERCENT) nominaal per jaar.
  - (2) Leningen vanaf TIEN DUIZEND EUROS (10.000 €), 7% (ZEVEN PERCENT) nominaal per jaar.
  - (3) Leningen van TWINTIG DUIZEND EUROS (20.000 €), 8% (ACHT PERCENT) nominaal per jaar.

b) Opbouw en frequentie: driemaandelijks, volgens het boekjaar.

c) Afrekening en betaling: binnen 10 (tien) kalenderdagen na het einde van het kwartaal.

Dit artikel beschrijft de regelingen omtrent de vergoedende rente (intereses remuneratorios) in een leningscontract, inclusief hoe deze wordt opgebouwd, berekend en betaald.

De vergoedende rente wordt in overeenstemming met bepaalde fasen en percentages, die verband houden met het geplande vastgoedproject van de lener, opgebouwd, berekend en aan de kredietverstrekker betaald. "Liquidatie" van de rente verwijst naar het bepalen van het schuldbedrag door rente, waarbij de lener een gedetailleerd overzicht moet verstrekken over hoe de rente is berekend, inclusief alle relevante informatie die van invloed kan zijn op deze berekening.

Betalingen worden automatisch door de lener gedaan naar een door de kredietverstrekker aangegeven bankrekening, zoals gespecificeerd in het contract of een later schriftelijk doorgegeven rekening. De rente wordt aan het einde van elk kwartaal opgebouwd, gebaseerd op het volledige kwartaal of op pro rata basis, afhankelijk van de toepassing van verschillende rentetarieven of in het geval van contractbeëindiging. Bij het berekenen van de rente wordt altijd het totale geleende bedrag gebruikt, met de toepasselijke rentevoet over de betreffende periode, zelfs als er verschillende rentevoeten van toepassing zijn of bij contractbeëindiging die verdere opbouw van rente voorkomt. In deze gevallen wordt de berekening naar rato aangepast.

In de verschillende fasen van het project worden verschillende rentepercentages toegepast: in de eerste fase (openingsfase) en de tweede fase (verwerving van het vastgoed) is geen rente verschuldigd. In de derde fase (interventie op het vastgoed) bedraagt de rente 3% per jaar, met een kwartaalbetaling. In de vierde fase (beheer van het vastgoed) varieert het rentepercentage afhankelijk van de omvang van de lening, met tarieven variërend van 6% tot 8% per jaar, ook met kwartaalbetalingen binnen tien dagen na het einde van elk kwartaal.

#### IV. EXTINCIÓN DEL CONTRATO:

1. El presente contrato, podrá extinguirse por las causas previstas en el presente contrato, siendo aplicables en subsidio las normas generales previstas en el Código Civil Español y Código de Comercio Español, en todo lo que no estuviera expresamente acordado.
2. **Efectos generales de la extinción contractual:** En todo caso de extinción contractual, cualquiera sea la causa que la justifique, se procederá en el plazo de 10 (DIEZ) días naturales, a (A) la devolución total y nominal por transferencia de la cantidad objeto del préstamo y (B) a la liquidación final y pago total de los intereses remuneratorios adeudados al PRESTATISTA de conformidad a la cláusula III. "RETRIBUCIÓN DEL PRESTATISTA – INTERESES REMUNERATORIOS Y AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO".
3. **Extinción por vencimiento del plazo total contractual:** Se considerará extinguido el presente contrato, al vencimiento del periodo de administración del activo inmobiliario (es decir, cumplido el plazo contractual total).
4. **Resolución por incumplimiento del PRESTATARIO:** El PRESTATISTA podrá resolver el contrato por incumplimiento del PRESTATARIO, cuando éste último incurra en el impago de los intereses remuneratorios de al menos 3 (TRES) periodos trimestrales, previa constitución en mora del PRESTATARIO.
5. **Extinción de contrato por la voluntad unilateral y sin causa del PRESTATARIO:** El PRESTATARIO podrá rescindir o extinguir el presente contrato de manera unilateral y sin causa, con los efectos generales de la extinción contractual y siendo aplicable la limitación de responsabilidad contractual del PRESTATARIO.
6. A los fines aclaratorios, las partes declaran expresamente que integra el riesgo contractual asumido por las partes la facultad de rescisión o extinción de contrato por la voluntad unilateral y sin causa del PRESTATARIO, debido a los riesgos asumidos en la operación inmobiliaria, derivados de factores de mercado y de la actividad económica que resultan inciertos.
7. **Extinción de contrato por causas ajenas al PRESTATARIO:** El PRESTATARIO podrá rescindir o extinguir el presente contrato por imposibilidad no imputable al PRESTATISTA de proseguir con la ejecución de la operación inmobiliaria en los términos previstos, o por resultar inviable por causas ajenas a su normal previsión o acción, tales como la imposibilidad de obtener las licencias necesarias, pérdidas de licencias o autorizaciones, cambio de legislaciones que afecten la explotación, cambio relevante de condiciones de mercado, y/o cualquier otra circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, entendiéndose de manera no taxativa los siguientes: crisis del mercado inmobiliario, crisis económicas a escala local, provincial o nacional, guerras, pandemias, modificaciones en la legislación aplicable de la actividad del PRESTATARIO, ataques criminales informáticos, etc.
8. **Limitación de responsabilidad contractual del PRESTATARIO:** En todo caso, sin excepción alguna e incluso en supuestos de responsabilidad por incumplimiento contractual, el PRESTATARIO responderá exclusivamente por la cantidad prestada que efectivamente adeudare y por los intereses remuneratorios y moratorios que adeudare, por ser así lo pactado en los términos del art. 1255 del Código Civil Español.

#### IV. BEËINDIGING VAN HET CONTRACT

1. Dit contract kan worden beëindigd om de redenen die in dit contract zijn voorzien, waarbij de algemene regels die zijn voorzien in het Spaanse Burgerlijk Wetboek en het Spaanse Wetboek van Koophandel van toepassing zijn op alles wat niet uitdrukkelijk is overeengekomen.
2. **Algemene gevolgen van contractuele beëindiging:** In elk geval van contractuele beëindiging, ongeacht de oorzaak die deze rechtvaardigt, binnen 10 (TEN) kalenderdagen, (A) de volledige en nominale terugbetaling door overschrijving van het bedrag van de lening en (B) de definitieve vereffening en totale betaling van de rente verschuldigd aan de LENINGNEMER in overeenstemming met clause III. "VERGOEDING VAN DE LENINGNEMER - VERSCHULDIGDE RENTE EN BETALING VAN DE LENING".
3. **Beëindiging wegens het verstrijken van de totale contractuele looptijd:** Dit contract wordt geacht beëindigd te zijn bij het verstrijken van de periode van beheer van het onroerend goed (d.w.z. voltooiing van de totale contractuele looptijd).
4. **Beëindiging wegens wanbetaling door de LENINGNEMER:** De LENINGGEVER kan de overeenkomst beëindigen wegens wanbetaling door de LENINGNEMER, wanneer deze laatste nalaat de interesten te betalen gedurende minstens drie (3) driemaandelijke periodes, nadat de LENINGNEMER in gebreke werd gesteld.
5. **Beëindiging van het contract door de eenzijdige wil en zonder oorzaak van de LENINGNEMER:** De LENINGNEMER kan dit contract eenzijdig en zonder oorzaak beëindigen of ontbinden, waarbij de algemene gevolgen van contractuele beëindiging en de beperking van de contractuele aansprakelijkheid van de LENINGNEMER van toepassing zijn.

6. Ter verduidelijking verklaren de partijen uitdrukkelijk dat het contractuele risico dat de partijen op zich nemen de bevoegdheid van beëindiging of ontbinding van het contract door de eenzijdige wil en zonder oorzaak van de LENINGNEMER omvat, als gevolg van de risico's die worden verondersteld in de onroerend goed transactie, afgeleid van markt en economische activiteit factoren die onzeker zijn.

7. Beëindiging van het contract om redenen onafhankelijk van de wil van de LENINGGEVER: De LENINGGEVER kan deze overeenkomst beëindigen of ontbinden wegens onmogelijkheid die niet aan de LENINGNEMER kan worden toegeschreven om de uitvoering van de vastgoedoperatie onder de voorziene voorwaarden voort te zetten, of omdat deze onuitvoerbaar is ten gevolge van oorzaken die buiten haar normale voorzienings- of handelingsvermogen liggen, zoals de onmogelijkheid om de nodige vergunningen te verkrijgen, verlies van vergunningen of toelatingen, wijziging van de wetgeving die de operatie beïnvloedt, relevante wijziging van de marktomstandigheden, en/of elke andere omstandigheid van toevallige gebeurtenis of overmacht, met inbegrip van maar niet beperkt tot het volgende: crisis op de vastgoedmarkt, economische crises op lokaal, provinciaal of nationaal niveau, oorlogen, pandemieën, wijzigingen in de wetgeving die van toepassing is op de activiteit van de LENINGGEVER, criminele computeraanvallen, enz.

8. Beperking van de contractuele aansprakelijkheid van de LENINGGEVER: In elk geval, zonder uitzondering en zelfs in gevallen van aansprakelijkheid wegens contractbreuk, is de LENINGGEVER uitsluitend aansprakelijk voor het werkelijk verschuldigde bedrag en voor de verschuldigde rente en verdragingsrente, zoals overeengekomen in de termen van art. 1255 van het Spaanse Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel behandelt de beëindiging van het contract en omvat verschillende situaties en gevolgen van een dergelijke beëindiging binnen het kader van een leningscontract.

Het contract kan worden beëindigd om redenen die in het contract zijn opgenomen, en in gevallen die niet expliciet zijn vermeld, zijn de algemene regels van het Spaanse Burgerlijk Wetboek en Handelswetboek van toepassing. Bij beëindiging van het contract, om welke reden dan ook, moet binnen 10 dagen het geleende bedrag volledig worden terugbetaald en moeten eventueel verschuldigde rentes worden afgerekend conform de voorwaarden van het contract.

Specifieke gronden voor contractbeëindiging zijn onder meer:

- Natuurlijk verloop: Het contract eindigt aan het einde van de afgesproken looptijd.

- Wanprestatie door de lener: Als de lener minstens drie kwartaaltermijnen van de rente niet betaalt, kan de kredietverstrekker het contract beëindigen.

- Een unilaterale beslissing van de lener zonder opgave van reden: De lener kan het contract op elk moment beëindigen, waarbij de algemene gevolgen van contractbeëindiging van toepassing zijn en de aansprakelijkheid van de lener beperkt is.

- Beëindiging door onvoorziene omstandigheden buiten de schuld van de lener: Dit kan gebeuren als de voortzetting van het vastgoedproject onmogelijk wordt door omstandigheden buiten de controle van de lener, zoals het niet kunnen verkrijgen van de nodige vergunningen, verlies van vergunningen, wijzigingen in de wetgeving, significante marktveranderingen, of andere gevallen van overmacht zoals economische crises, oorlogen, pandemieën, en cyberaanvallen.

In alle gevallen van contractbeëindiging is de lener slechts aansprakelijk voor het daadwerkelijk verschuldigde geleende bedrag en de verschuldigde rente, conform artikel 1255 van het Spaanse Burgerlijk Wetboek.



## V. CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DEL PRESTAMISTA:

1. Las partes acuerdan que para la cesión de la posición contractual (tanto en los derechos y obligaciones) o la transferencia de la posición de parte acreedora o del crédito a favor de terceros por parte del PRESTAMISTA, se deberá seguir previamente el procedimiento aquí acordado de manera obligatoria.
2. El PRESTAMISTA tiene prohibida la cesión de la posición contractual (tanto en los derechos y obligaciones), la transferencia de la posición de parte acreedora o del crédito a favor de terceros, sin cumplir con el procedimiento aquí descrito y en caso de incumplimiento, la cesión o transferencia será inoponible e inválida respecto al PRESTATARIO.
3. Previamente a la cesión de la posición contractual (tanto en los derechos y obligaciones), la transferencia de la posición de parte acreedora o del crédito a favor de terceros por parte del PRESTAMISTA, éste último deberá comunicar fehacientemente su voluntad de enajenación al PRESTATARIO, indicando los datos personales del CESIONARIO (nombre, DNI, NIE, pasaporte, domicilio, correo electrónico) y el precio de la cesión.
4. Una vez comunicada la cesión al PRESTATARIO, éste podrá ejercer el derecho de preferencia en la adquisición de la posición contractual, la transferencia de la posición de parte acreedora o del crédito del PRESTAMISTA, ya sea por el valor original del préstamo o por el valor de enajenación de la cesión respecto del tercero, a elección del PRESTATARIO, dentro del plazo de 10 (DIEZ) días naturales de recibida la comunicación.
5. En caso de que el PRESTATARIO ejerza el derecho de preferencia en la adquisición, deberá comunicarlo al PRESTAMISTA dentro del periodo antedicho, produciéndose la compensación que resulte ajustada a derecho y la extinción contractual de manera automática, debiendo abonar el PRESTATARIO el precio que corresponda más los intereses que le sean adeudados al PRESTAMISTA.
6. En el supuesto de que el PRESTATARIO NO ejerza el derecho de preferencia una vez vencido el plazo, o en su caso, NO se pronuncie sobre el ejercicio del derecho de preferencia en la adquisición, la mencionada cesión, transferencia o enajenación se encontrará autorizada, bastando la comunicación del instrumento que refleje la cesión o enajenación en copia al PRESTATARIO para que produzca plenos efectos.
7. En el supuesto de que cesión de la posición contractual (tanto en los derechos y obligaciones) o la transferencia de la posición de parte acreedora o del crédito a favor de terceros por parte del PRESTAMISTA, se devengarán honorarios por la cesión a favor del PRESTATARIO en la cantidad de CIENTO CINCUENTA EUROS (150 €), que podrá ser compensada de la cantidad a devolver al PRESTAMISTA CEDENTE, o bien descontar de la cantidad originalmente prestada o de las cantidades que se adeuden por cualquier motivo al CESIONARIO en cualquier momento, indicándolo en una liquidación.

## V. OVERDRACHT VAN DE CONTRACTUELE POSITIE VAN DE KREDIETGEVER:

1. De partijen komen overeen dat voor de overdracht van de contractuele positie (zowel in rechten als in verplichtingen) of de overdracht van de crediteurpositie of het krediet ten gunste van derden door de LENINGNEMER, de hierin overeengekomen procedure vooraf op verplichte basis zal worden gevolgd.
2. Het is de LENINGNEMER verboden de contractuele positie (zowel in rechten als in verplichtingen) over te dragen, de crediteurpositie of de vordering ten gunste van derden over te dragen zonder de hierin beschreven procedure na te leven en in geval van niet-naleving zal de overdracht of overdracht niet afdwingbaar en ongeldig zijn ten aanzien van de LENINGGEVER.
3. Voorafgaand aan de cessie van de contractuele positie (zowel in rechten als in verplichtingen), de overdracht van de schuldeiserspositie of de vordering ten gunste van derden door de LENINGNEMER, moet deze laatste de LENINGGEVER op betrouwbare wijze op de hoogte brengen van zijn voornemen tot verkoop, met vermelding van de persoonsgegevens van de Cessionaris (naam, identiteitskaartnummer, paspoortnummer, adres, e-mailadres) en de prijs van de cessie.
4. Na mededeling van de cessie aan de LENINGGEVER kan deze binnen 10 (TEN) kalenderdagen na ontvangst van de mededeling, naar keuze van de LENINGNEMER, het recht van eerste weigering uitoefenen bij de overname van de contractuele positie, de overdracht van de crediteurpositie of van het krediet van de LENINGNEMER, hetzij voor de oorspronkelijke waarde van de lening, hetzij voor de vervreemdingswaarde van de cessie aan de derde.
5. Indien de LENINGNEMER gebruik maakt van het voorkeurecht bij de overname, dient hij dit binnen de voormelde termijn te melden aan de LENINGGEVER, met als gevolg de schadevergoeding conform de wet en de automatische ontbinding van de overeenkomst, waarbij de LENINGNEMER de overeenstemmende prijs vermeerderd met de aan de LENINGGEVER verschuldigde interesten dient te betalen.
6. In het geval dat de LENINGNEMER het voorkeursrecht NIET uitoefent na het verstrijken van de termijn, of, indien van toepassing, NIET beslist tot de uitoefening van het voorkeursrecht bij de verwerving, wordt de voormelde overdracht of

vervreemding toegestaan en volstaat de mededeling van de akte die de overdracht of vervreemding in kopie weergeeft aan de LENINGNEMER om deze volledig effectief te maken.

7. In geval van overdracht van de contractuele positie (zowel wat rechten als plichten betreft) of overdracht van de schuldeiserspositie of het krediet ten gunste van derden door de LENINGGEVER, ontstaan er kosten voor de overdracht ten gunste van de KOPER ten bedrage van ÉÉN HONDERD EN VIJFTIG EURO (150 €), Dit bedrag kan verrekend worden met het bedrag dat teruggegeven moet worden aan de ONDERTEKENAAR, of afgetrokken worden van het oorspronkelijk uitgeleende bedrag of van de bedragen die om welke reden dan ook te allen tijde verschuldigd zijn aan de Begunstigde, waarbij dit aangegeven wordt in een schikking.

Dit artikel beschrijft de overdracht van contractuele positie door de kredietverstrekker in een leningscontract.

De partijen komen overeen dat voor de overdracht van rechten en verplichtingen of het overdragen van de schuldeiserspositie of de vordering aan derden, de kredietverstrekker een vooraf overeengekomen procedure moet volgen. Het is de kredietverstrekker verboden deze positie over te dragen zonder deze procedure te volgen, en bij overtreding zal de overdracht niet geldig zijn ten opzichte van de lener.

Voordat een overdracht plaatsvindt, moet de kredietverstrekker de lener duidelijk informeren over zijn intentie tot verkoop, inclusief de persoonlijke gegevens van de overnemende partij en de prijs van de overdracht. Na deze kennisgeving heeft de lener het recht om binnen 10 dagen de contractuele positie, de schuldeiserspositie of de vordering te kopen, tegen de originele leningwaarde of de verkoopprijs.

Als de lener besluit dit recht van voorkeur te gebruiken, moet hij dit binnen de gestelde termijn aan de kredietverstrekker laten weten, waarna een verrekening plaatsvindt en het contract automatisch eindigt. De lener moet dan de overeengekomen prijs plus eventuele verschuldigde rente aan de kredietverstrekker betalen.

Als de lener het recht van voorkeur niet uitoefent binnen de termijn of niet reageert, wordt de overdracht als geautoriseerd beschouwd. Een kopie van het overdrachtsdocument moet aan de lener worden verstrekt om de overdracht officieel te maken.

Bij een dergelijke overdracht moet de kredietverstrekker 150 euro aan administratiekosten betalen aan de lener, welke kan worden verrekend met het terug te betalen bedrag aan de kredietverstrekker, of afgetrokken van het oorspronkelijk geleende bedrag of verschuldigde bedragen aan de overnemende partij.

## VI SOLICITUD DE AMORTIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESTAMISTA:

1. En cualquier momento antes del vencimiento del plazo contractual y mientras el contrato se encuentre vigente, el PRESTAMISTA podrá solicitar al PRESTATARIO la devolución o amortización anticipada de la totalidad o parte de la cantidad objeto de préstamo.
2. Para ello, el PRESTAMISTA deberá remitir de forma fehaciente o por correo electrónico fijado en este contrato la mencionada solicitud, indicando los motivos.
3. Una vez recibida la solicitud por el PRESTATARIO, este la considerará por el plazo de 10 (DIEZ) días naturales.
4. Será facultativo para el PRESTATARIO acceder a la solicitud de devolución o amortización total o parcial del crédito del PRESTAMISTA. En caso de que el PRESTATARIO acceda a la devolución o amortización de la cantidad prestada, ya sea total o parcial, deberá notificarlo a PRESTAMISTA previo el vencimiento el plazo de consideración. Por otra parte, en el supuesto en que el PRESTATARIO guarde silencio, se entenderá que la solicitud de devolución es rechazada, manteniéndose las condiciones pactadas en el presente contrato.

## VI VERZOEK TOT GEHELE OF GEDEELTELIJKE TERUGBETALING DOOR DE KREDIETGEVER:

1. Op elk ogenblik vóór het verstrijken van de contractuele looptijd en tijdens de duur van het contract kan de LENINGGEVER de LENINGNEMER verzoeken om het geleende bedrag geheel of gedeeltelijk terug te betalen of vervroegd terug te betalen.
2. Daartoe moet de LENINGGEVER het voormelde verzoek op een betrouwbare manier of per e-mail versturen zoals bepaald in dit contract, met opgave van de redenen.
3. Zodra de Kredietnemer het verzoek heeft ontvangen, zal hij het gedurende 10 (TEN) kalenderdagen in overweging nemen.
4. Het is voor de LENINGNEMER facultatief om in te stemmen met het verzoek van de LENINGGEVER tot gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de lening. In het geval dat de LENINGNEMER akkoord gaat met de gehele of gedeeltelijke terugbetaling of aflossing van het geleende bedrag, moet hij de LENINGGEVER hiervan op de hoogte brengen voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien de LENINGNEMER daarentegen zwijgt, wordt verondersteld dat het verzoek tot terugbetaling verworpen is en blijven de in dit contract overeengekomen voorwaarden van kracht.

Het artikel gaat over het verzoek om volledige of gedeeltelijke aflossing door de kredietverstrekker. De kredietverstrekker kan op elk moment vóór de vervaldatum van de contractuele termijn, zolang het contract nog van kracht is, de lener verzoeken om het gehele bedrag of een deel van het geleende bedrag vervroegd terug te betalen of af te lossen.

De kredietverstrekker moet dit verzoek duidelijk maken, hetzij schriftelijk hetzij via de in het contract vastgelegde e-mail, met vermelding van de redenen voor dit verzoek. Nadat de lener het verzoek heeft ontvangen, heeft hij 10 dagen om het te overwegen.

Het is aan de lener om te beslissen of hij aan dit verzoek wil voldoen. Als de lener instemt met de volledige of gedeeltelijke terugbetaling of aflossing, moet hij dit vóór het einde van de overwegingstermijn aan de kredietverstrekker laten weten. Als de lener niet reageert binnen deze termijn, wordt aangenomen dat hij het verzoek afwijst en blijven de oorspronkelijke contractvoorwaarden van kracht.

## VII. CASOS ESPECIALES DE RESPONSABILIDAD CIVIL:

1. El PRESTATISTA responderá sin limitación alguna y por la totalidad de los daños y perjuicios ocasionados al PRESTATARIO, en caso de que existiera un bloqueo de cuentas bancarias de titularidad del PRESTATARIO, y se debiera a demoras o falta de información relevante o negativa a otorgar información adecuada, veraz y completa por el PRESTATISTA en cumplimiento de la Ley española 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
2. El PRESTATARIO, tendrá derecho a restituir al PRESTATISTA la aportación entregada, sin responsabilidad alguna y sin intereses, en caso de que por cualquier causa se hubiere producido un bloqueo de las cuentas bancarias del PRESTATARIO o las utilizadas por este en la operación inmobiliaria, ante la existencia de procedimientos de diligencia debida ejecutados por terceros y de acuerdo a lo previsto en la Ley española 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
3. El PRESTATARIO podrá suspender el cumplimiento de sus obligaciones o negarse a establecer relaciones de negocio o a ejecutar operaciones o la terminación de la relación de negocios con el PRESTATISTA, por imposibilidad de aplicar las medidas de diligencia debida previstas en la Ley española 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. La suspensión o la negativa en el cumplimiento de un deber legal de diligencia debida, no conllevará ningún tipo de responsabilidad para el PRESTATARIO.

## VII. BIJZONDERE GEVALLEN VAN WETTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID:

1. De LENINGGEVER is onbeperkt aansprakelijk en voor alle schade veroorzaakt aan de LENINGNEMER, in geval van blokkering van bankrekeningen aangehouden door de LENINGGEVER, ten gevolge van vertraging of gebrek aan relevante informatie of weigering om adequate, waarheidsgetrouwe en volledige informatie te verstrekken door de LENINGGEVER in overeenstemming met de Spaanse Wet 10/2010, van 28 april, ter voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.
2. De LENINGNEMER heeft het recht om de betaalde bijdrage terug te betalen aan de LENINGGEVER, zonder enige aansprakelijkheid en zonder interest, in het geval dat de bankrekeningen van de LENINGGEVER of deze gebruikt door de LENINGGEVER in de vastgoedtransactie geblokkeerd zijn om welke reden dan ook, in het geval van due diligence procedures uitgevoerd door derden en in overeenstemming met de bepalingen van de Spaanse Wet 10/2010, van 28 april, inzake de preventie van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.
3. De LENINGNEMER kan de uitvoering van zijn verplichtingen opschorten of weigeren zakelijke relaties aan te gaan of transacties uit te voeren of de zakelijke relatie met de LENINGGEVER beëindigen, wegens de onmogelijkheid om de due diligence maatregelen toe te passen zoals bepaald in de Spaanse Wet 10/2010, van 28 april, ter voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme. De opschorting of weigering om te voldoen aan een wettelijke zorgvuldigheidsverplichting brengt geen aansprakelijkheid met zich mee voor de LENINGNEMER.

Het artikel behandelt speciale gevallen van civielrechtelijke aansprakelijkheid gerelateerd aan de Spaanse wet 10/2010 van 28 april, over de preventie van witwassen van geld en terrorismefinanciering.

1. Als de bankrekeningen van de lener geblokkeerd worden door vertragingen of het niet verstrekken van relevante informatie, of door weigering van de kredietverstrekker om adequate, waarheidsgetrouwe en volledige informatie te verstrekken in overeenstemming met deze wet, dan is de kredietverstrekker onbeperkt aansprakelijk voor alle schade en verliezen die de lener hierdoor lijdt.

2. De lener heeft het recht om elke bijdrage die hij aan de kredietverstrekker heeft geleverd terug te vorderen, zonder enige aansprakelijkheid en zonder rente, als zijn bankrekeningen of die gebruikt in de vastgoedtransactie geblokkeerd worden, ongeacht de reden, door due diligence procedures uitgevoerd door derden conform dezelfde wet.

3. De lener mag ook de nakoming van zijn verplichtingen opschorten of weigeren zakelijke relaties aan te gaan of transacties uit te voeren met de kredietverstrekker, of de zakelijke relatie beëindigen, als het niet mogelijk is om de due diligence maatregelen toe te passen die vereist zijn door bovengenoemde wet. Het opschorten of weigeren van

deze wettelijke due diligence verplichtingen zal geen enkele aansprakelijkheid voor de lener met zich meebrengen.

#### VIII. CLÁUSULA EXPRESA "REBUS SIC STANTIBUS":

1. Que la PRESTATARIA asume la obligación de abonar a la PRESTAMISTA las tasas de interés remuneratorio en esencial conexión con su actividad económica, la operación inmobiliaria y el riesgo normal previsto para la operación inmobiliaria y la actividad económica.
2. Por lo expuesto, en caso de que (1) las circunstancias económicas generales y/o (2) las circunstancias que afecten la actividad de PRESTATARIA y/o (3) las circunstancias de la operación inmobiliaria que hubieran sido tomadas en cuenta al momento de la fecha de este contrato, hubieran cambiado de manera imprevisible y/o extraordinaria por razones no imputables a la diligencia de la PRESTATARIA y resultaren de tal magnitud que incrementen de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato, y/o afecte la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado, y/o represente una alteración significativa de la relación de equivalencia de las contraprestaciones y/o una excesiva onerosidad para la PRESTATARIA, la parte PRESTATARIA se encontrará facultada para ajustar y aplicar la tasa de interés a abonar al PRESTAMISTA mientras duren las circunstancias imprevisibles, anormales o extraordinarias.
3. La aplicación de esta cláusula, proveerá únicamente efectos modificativos de la prestación a cargo de la PRESTATARIA, encaminada únicamente a intentar compensar el desequilibrio de las prestaciones entre los contratantes.
4. Será considerada por las partes como causas legítimas para la aplicación del reajuste de las tasas de interés y ésta cláusula, la situación de crisis económica y social, el cambio de legislación que afecten la operación y/o actividad de la PRESTATARIA, un cambio relevante de condiciones de mercado, y/o cualquier otra circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, entendiéndose de manera no taxativa los siguientes: crisis del mercado inmobiliario, crisis económicas a escala local, provincial o nacional, guerras, pandemias, etc.

#### VIII. UITDRUKKELIJKE "REBUS SIC STANTIBUS" CLAUSULE:

1. Dat de LENINGNEMER de verplichting op zich neemt om aan de LENINGGEVER de vergoedende rente te betalen in wezenlijke samenhang met zijn economische activiteit, de vastgoedtransactie en het normale risico voorzien voor de vastgoedtransactie en de economische activiteit.
2. Daarom, in het geval dat (1) de algemene economische omstandigheden en/of (2) de omstandigheden die het bedrijf van de LENINGNEMER beïnvloeden en/of (3) de omstandigheden van de vastgoedtransactie waarmee rekening werd gehouden op de datum van dit contract op een onvoorzienbare en/of buitengewone manier veranderen om redenen die niet te wijten zijn aan de zorgvuldigheid van de LENINGNEMER en die van een dergelijke omvang zijn dat ze het risico op frustratie van het doel van het contract aanzienlijk verhogen, en/of van invloed is op de economische basis waarop het contract oorspronkelijk is aangegaan, en/of een significante wijziging inhoudt van de gelijkwaardigheidsverhouding van de overwegingen en/of een buitensporige hardheid voor de LENINGNEMER, heeft de LENINGNEMER het recht om de rentevoet die aan de LENINGGEVER moet worden betaald aan te passen en toe te passen voor de duur van de onvoorzienbare, abnormale of buitengewone omstandigheden.
3. De toepassing van deze clausule heeft enkel tot gevolg dat de prestatie van de LENING wordt gewijzigd en heeft enkel tot doel de onevenwichtige prestatie tussen de contracterende partijen te compenseren.
4. De partijen beschouwen als legitieme oorzaken voor de toepassing van de aanpassing van de rentevoeten en deze clausule, de situatie van economische en sociale crisis, de wijziging van de wetgeving die de werking en/of activiteit van de Kredietnemer beïnvloedt, een relevante wijziging van de marktomstandigheden, en/of elke andere omstandigheid van toevallige gebeurtenis of overmacht, met inbegrip van maar niet beperkt tot het volgende: crisis van de vastgoedmarkt, lokale, provinciale of nationale economische crisis, oorlogen, pandemieën, enz.

De "rebus sic stantibus"-clausule in het contract biedt een regeling voor het aanpassen van de rentetarieven in buitengewone en onvoorspelbare omstandigheden. De lener (PRESTATARIA) verbindt zich ertoe de kredietverstrekker (PRESTAMISTA) vergoedende rente te betalen, die nauw verbonden is met de economische activiteit, de vastgoedtransactie en het normaal voorziene risico.

Als de algemene economische omstandigheden, de omstandigheden die de activiteiten van de lener beïnvloeden, of de specifieke omstandigheden van de vastgoedtransactie die bij het sluiten van het contract in aanmerking werden genomen, op een onvoorspelbare en buitengewone manier veranderen door factoren buiten de controle van de lener, en dit een aanzienlijk hoger risico op het niet bereiken van het doel van het contract met zich meebrengt, of de economische basis van het contract aantast, of leidt tot een significante wijziging in de wederzijdse prestaties of buitensporige lasten voor de lener, dan is de lener bevoegd om de rentevoet die aan de kredietverstrekker wordt betaald aan te passen tijdens deze onvoorziene, abnormale of buitengewone omstandigheden.

De toepassing van deze clausule is bedoeld om alleen de verplichtingen van de lener te wijzigen, met als doel het onevenwicht tussen de prestaties van de partijen te compenseren. Economische en sociale crises, wijzigingen in wetgeving die de operatie of activiteiten van de lener beïnvloeden, significante veranderingen in marktomstandigheden, en andere gevallen van overmacht zoals vastgoedmarktcycli, lokale, provinciale of nationale economische crises, oorlogen, pandemieën, etc., worden beschouwd als legitieme redenen voor het toepassen van deze renteaanpassing en clausule.

#### **IX. LEY APLICABLE – JURISDICCIÓN:**

1. Será aplicable al presente contrato el Código de Comercio Español, en particular lo

dispuesto en sus arts. 311 y subsiguientes.

2. En subsidio, será aplicable el Código Civil Español y demás normativa española que resultare aplicable.

3. Específicamente, las partes otorgan al presente contrato la calidad de préstamo mercantil, en la medida de que se cumplen las circunstancias tipificadas por el art. 311 del Código de Comercio Español.

4. Las partes acuerdan que, para toda controversia relativa al presente contrato, serán competentes los tribunales ordinarios de la Ciudad de Valencia, Provincia de Valencia, España.

#### **IX. TOEPASSELIJK RECHT - JURISDICTIE:**

1. Het Spaanse Wetboek van Koophandel is van toepassing op dit contract, in het bijzonder de bepalingen van artikel 311 en volgende.

De artikelen 311 en volgende zijn van toepassing op dit contract.

2. Subsidiair zijn het Spaanse Burgerlijk Wetboek en andere Spaanse wetgeving die van toepassing kan zijn, van toepassing.

3. In het bijzonder verlenen de partijen het onderhavige contract de hoedanigheid van een commerciële lening, voor zover de omstandigheden die worden gekenmerkt door art. 311 van het Spaanse Wetboek van Koophandel zijn vervuld.

4. De partijen komen overeen dat de gewone rechtbanken van de stad Valencia, provincie Valencia, Spanje, bevoegd zijn voor elk geschil met betrekking tot dit contract.

#### **X. COMUNICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO - DIRECCIÓN ELECTRÓNICA:**

1. Las partes expresamente determinan como dirección electrónica idónea para el cursado de notificaciones extrajudiciales y para toda comunicación válida relacionada con el presente contrato, a las direcciones de correo electrónico más arriba expuestas.

Y en prueba de conformidad, las partes firman al pie el presente contrato, entregando a cada parte una copia en original, del mismo tenor y efecto. ///

#### **X. COMMUNICATIE PER E-MAIL - ELEKTRONISCH ADRES**

1. De partijen bepalen uitdrukkelijk als geschikt elektronisch adres voor de levering van buitengerechtelijke kennisgevingen en voor elke geldige communicatie met betrekking tot onderhavig contract, de hierboven vermelde elektronische mailadressen.

Ten blijke waarvan de partijen dit contract onderaan hebben ondertekend en aan elke partij een kopie in origineel hebben bezorgd met dezelfde strekking en uitwerking.