

Necesario: 1) Firma ológrafa o electrónica;  
2) integridad de todo el documento.

## CONTRATO DE PRESTAMO PARTICIPATIVO

En Valencia, a .....

### REUNIDAS.

Por una parte, la mercantil **Dutch Ventura S.L. N.I.F. B56581986**, Teléfono: +34 677867361 , por derecho propio, constituyendo domicilio en calle Carretera de Liria 71, 46100 Burjassot, Valencia, constituyendo dirección electrónica en el correo info@dutchventura.es, representada en este acto por su representante legal Kenneth Lie Sin TJON , NIE 4932082E (denominado en adelante como GESTOR/A);

Y por la otra parte, ..... **Pasaporte nr.**  
....., Teléfono: ..... , de estado civil  
....., mayor de edad, actuando por derecho propio, constituyendo domicilio en ..... , constituyendo dirección electrónica en el correo ..... (denominado en adelante como PRESTAMISTA);

Y reconociéndose mutuamente la capacidad para obligarse, las partes acuerdan suscribir el presente CONTRATO DE PRESTAMO PARTICIPATIVO, el que se regirá por las siguientes cláusulas.

### CLÁUSULAS.

#### I. ANTECEDENTES:

La sociedad mercantil DUTCH VENTURA S.L. (en adelante, "GESTOR"), con NIF B56581986, tiene por objeto social la gestión de carteras de proyectos inmobiliarios en España mediante préstamos participativos regulados por el RD 7/1996 de 7 de junio.

En cumplimiento de su objeto social, el GESTOR canaliza financiación mediante operaciones de préstamo participativo para:

Desarrollar su cartera actual de activos inmobiliarios  
Adquirir y gestionar nuevos proyectos inmobiliarios  
Optimizar la estructura financiera mediante instrumentos de deuda subordinada

El PRESTAMISTA formaliza este contrato como acreedor de un préstamo participativo de importe [.....] euros, renunciando expresamente a:

Vinculación a activos inmobiliarios específicos Derechos de gestión sobre los proyectos  
Participación en plusvalías patrimoniales

El préstamo se regirá por:

Art. 20 RD 7/1996 sobre tratamiento contable como recursos propios Ley 10/2014 de financiación empresarial

---

Protocolo AML del Anexo 1 para verificación de origen de fondo.

De GESTOR beheert vastgoedprojecten in Spanje via deelnemingsleningen. De LENINGGEVER leent geld aan de GESTOR, maar heeft geen zeggenschap over specifieke projecten, geen beheerrechten en krijgt geen aandeel in eventuele waardeinstijgingen van het vastgoed. De lening wordt juridisch en boekhoudkundig behandeld als eigen vermogen, en er gelden wettelijke en AML-regels (anti money laundering)

## **II. OBJETO Y NATURALEZA DEL CONTRATO:**

El presente contrato tiene por objeto la formalización de un préstamo participativo otorgado por el PRESTAMISTA a favor de DUTCH VENTURA S.L. (en adelante, el GESTOR), destinado a la financiación de su cartera actual y futura de proyectos inmobiliarios, sin vinculación a activos inmobiliarios específicos. El préstamo participativo se regirá por las condiciones pactadas en este contrato y por la normativa española aplicable.

La gestión, administración y disposición de los fondos recibidos, así como de los proyectos inmobiliarios financiados, corresponderá exclusivamente al GESTOR, sin que el PRESTAMISTA tenga facultad de intervención en la toma de decisiones relativas a la administración, disposición o ejecución de los proyectos. El PRESTAMISTA renuncia expresamente a todo derecho de gestión, control o injerencia sobre la cartera de proyectos del GESTOR.

A cambio, el GESTOR se obliga a destinar los fondos recibidos del PRESTAMISTA exclusivamente a la financiación de la cartera de proyectos inmobiliarios de DUTCH VENTURA S.L., y a remunerar al PRESTAMISTA mediante el pago de intereses anuales fijos, según el tramo de inversión, de la siguiente manera:

Para préstamos participativos de hasta 9.999 euros: intereses del 5% anual.  
Para préstamos participativos de 10.000 a 19.999 euros: intereses del 5,5% anual. Para préstamos participativos de 20.000 euros o más: intereses del 6,5% anual.

El plazo del préstamo participativo será de 60 meses, contados a partir de la fecha de inicio del plazo fijo, la cual se fijará tres meses después del inicio de la ronda de financiación. Durante el periodo de captación de fondos (que no excederá de tres meses desde el inicio de la ronda), el GESTOR abonará al PRESTAMISTA el interés legal del dinero vigente desde la fecha de la transferencia del préstamo hasta el inicio del plazo fijo. Una vez iniciado el plazo fijo, el pago de intereses se realizará de forma trimestral, mediante transferencia bancaria a la misma cuenta desde la que el PRESTAMISTA realizó la aportación.

Las partes acuerdan expresamente que no se crea un patrimonio común entre los PRESTAMISTAS ni entre éstos y el GESTOR, ni se constituye una entidad societaria con personalidad jurídica propia. El préstamo participativo se integra en el patrimonio contable del GESTOR para efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades, conforme a la normativa española aplicable.

El PRESTAMISTA tendrá derecho a la restitución del capital prestado al vencimiento del contrato, salvo en caso de fuerza mayor conforme al artículo 1.105 del Código Civil español.

El riesgo del PRESTAMISTA se limita al capital aportado, sin responsabilidad personal por las obligaciones contraídas por el GESTOR en la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

Las partes reconocen que el préstamo participativo no genera derecho real sobre activos inmobiliarios específicos y que el PRESTAMISTA no participa en las plusvalías patrimoniales de los inmuebles gestionados por el GESTOR.

De LENINGGEVER leent geld aan DUTCH VENTURA S.L. voor de financiering van vastgoedprojecten, maar heeft geen inspraak in het beheer en geen recht op specifieke activa of winstdeling. De GESTOR betaalt een vaste rente en keert het kapitaal na vijf jaar terug, tenzij er overmacht is. Het risico voor de LENINGGEVER is beperkt tot het ingelegde bedrag.

### **III. CAPITAL APORTADO O APORTACIÓN:**

El PRESTAMISTA se obliga a la entrega y/o transferencia del importe del préstamo participativo al GESTOR, por la cantidad de .....EUROS, en el plazo máximo de DIEZ (10) días naturales contados a partir del día siguiente a la fecha del presente instrumento, en la cuenta bancaria de titularidad de la GESTORA cuyos datos son: BANCO: BBVA, PAÍS: España, IBAN: ES0301826577010201684303.

La cantidad entregada por el PRESTAMISTA constituye un préstamo participativo a favor de Dutch Ventura S.L., destinado a la financiación de su cartera de proyectos inmobiliarios actuales y futuros, sin vinculación a activos inmobiliarios específicos. El PRESTAMISTA tendrá derecho a la restitución del capital prestado al vencimiento del contrato, salvo en caso de fuerza mayor conforme al artículo 1.105 del Código Civil español.

El riesgo del PRESTAMISTA se limita al capital aportado, sin responsabilidad personal por las obligaciones contraídas por el GESTOR en la ejecución de los proyectos inmobiliarios. El GESTOR asume la obligación de destinar los fondos recibidos exclusivamente a la financiación de la cartera de proyectos de Dutch Ventura S.L., y de restituir el capital prestado y pagar los intereses pactados en las condiciones establecidas en este contrato.

De LENINGGEVER moet het afgesproken bedrag binnen tien dagen overmaken naar de GESTOR. Dit bedrag is een deelnemingslening voor de financiering van vastgoedprojecten, zonder koppeling aan specifieke activa. De LENINGGEVER krijgt zijn kapitaal terug aan het einde van het contract (tenzij er overmacht is), loopt geen persoonlijk risico en de GESTOR moet het geld uitsluitend voor de projecten gebruiken.

### **IV. CIERRE FINAL DE CUENTA EN PARTICIPACIÓN – RENDICIÓN DE CUENTAS**

Una vez vencido el plazo del préstamo participativo y pagados los intereses y el capital principal al PRESTAMISTA, se producirá el cese de la relación contractual entre las partes y, consecuentemente, sus derechos y obligaciones.

Zodra de lening is afgelopen en alles is terugbetaald, is de samenwerking tussen de LENINGGEVER en DUTCH VENTURA S.L. definitief beëindigd en zijn beide partijen niet meer aan elkaar gebonden.

## **V. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

Además de las obligaciones ya establecidas y de aquellas obligaciones implícitas derivadas de la buena fe contractual, las partes acuerdan las siguientes obligaciones expresamente:

El GESTOR se obliga a:

- a) Administrar y disponer diligentemente de las cantidades recibidas del PRESTAMISTA.
- b) Destinar el préstamo participativo a la financiación de la cartera de proyectos inmobiliarios de Dutch Ventura S.L.
- c) Gestionar y dirigir diligentemente la operación financiera.
- d) Pagar al PRESTAMISTA los intereses y el capital principal según lo pactado.
- e) Cumplir con lo dispuesto en la Ley española 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

El GESTOR tendrá los siguientes derechos:

- a) Dirección, gestión y decisión exclusiva sobre la operación financiera, sin injerencia del PRESTAMISTA, más allá de los derechos contemplados en este contrato.
- b) Determinación de las condiciones contractuales principales y accesorias de las operaciones implicadas en la finalidad del contrato.
- c) Realización, contratación y decisión sobre condiciones principales y accesorias relativas a la gestión de los fondos.

El PRESTAMISTA se obliga a:

- a) Entregar el importe del préstamo participativo en favor del GESTOR en el plazo y forma pactados.
- b) No inmiscuirse en la dirección, gestión y decisión exclusiva sobre la operación financiera que corresponde al GESTOR, más allá de los derechos contemplados expresamente en este contrato.
- c) No exigir mayores beneficios que los contratados y resultantes del préstamo participativo.
- d) Cumplir con lo dispuesto en la Ley española 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y Real Decreto español 304/2014, de 5 de mayo.
- e) Responder de manera favorable, completa y eficiente a los requerimientos de información y documentación (en condiciones de validez y legalidad) solicitados por el GESTOR o terceros intervinientes, así como otros sujetos obligados por la ley, tales como entidades bancarias o

depositarios de fondos aportados, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley española 10/2010.

El PRESTAMISTA tendrá los siguientes derechos:

- a) Limitar el riesgo de la operación al capital aportado, sin asumir responsabilidad personal por las gestiones o actividad comercial del GESTOR.
- b) Obtener exclusivamente los intereses y la restitución del capital principal según lo pactado.

GESTOR moet gelden verstandig besteden, betalingen nakomen en anti-witwasregels volgen, maar heeft volledige beslissingsvrijheid.

LENINGGEVER moet tijdig betalen, niet inmengen en meewerken aan controles, maar loopt enkel risico op het ingelegde bedrag en krijgt rente + kapitaal terug.

Beide partijen moeten voldoen aan Spaanse anti-witwaswetgeving.

## **VI. EXTINCIÓN CONTRACTUAL:**

Respecto de la extinción contractual, las partes acuerdan distintas modalidades para la finalización del contrato:

Cumplimiento del contrato y cierre final de la cuenta:

Una vez liquidados y pagados los intereses y el capital principal al PRESTAMISTA, se producirá el cese de la relación contractual entre las partes y, consecuentemente, sus derechos y obligaciones. Quedarán subsistentes las acciones de responsabilidad civil que resultaren ajustadas a derecho.

Resolución por incumplimiento contractual:

La parte cumplidora podrá resolver el contrato por el incumplimiento esencial de la otra, en base a lo dispuesto por el art. 1124 del Código Civil Español.

Se consideran obligaciones esenciales que autorizan la resolución contractual en perjuicio de la parte incumplidora, entre otras: la obligación de entrega del préstamo a cargo del PRESTAMISTA; la obligación de otorgar el destino adecuado del capital y la obligación de pago de los intereses y capital principal a cargo del GESTOR; las obligaciones relacionadas con la aplicación y cumplimiento de la Ley española 10/2010, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo a cargo de ambas partes.

Asimismo, el PRESTAMISTA podrá resolver el contrato en caso de culpa grave o dolo del GESTOR en la gestión de los fondos.

Resolución expresa por incumplimiento de la Ley 10/2010:

Siendo la entidad GESTORA un sujeto obligado en los términos del art. 2 de la Ley española 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, cuando no puedan aplicarse las medidas de diligencia debida previstas en esta Ley o se aprecie la imposibilidad en el curso de la relación de negocios, o en caso de que existan dudas razonables, sospechas o indicios fundados sobre la licitud de los fondos provistos por el PRESTAMISTA, podrá la GESTORA negarse a establecer relaciones de negocio, o ejecutar operaciones o proseguir con el cumplimiento del contrato. En caso de incumplimiento por parte del PRESTAMISTA de las disposiciones de este artículo o del Protocolo AML incluido en el Anexo 1, la GESTORA podrá resolver el contrato bajo las condiciones estipuladas en la

cláusula de extinción contractual. En tal caso, el PRESTAMISTA será responsable de cualquier daño o perjuicio que pudiera derivarse para la GESTORA a causa de dicho incumplimiento.

La negativa a establecer relaciones de negocio o a ejecutar operaciones o la terminación de la relación de negocios por imposibilidad de aplicar las medidas de diligencia debida previstas en la Ley española 10/2010, no conllevará, ningún tipo de responsabilidad para el GESTOR.

Normaal eindigt het contract als alles is terugbetaald, waarna alle rechten en plichten vervallen.

Bij een essentiële contractbreuk kan de andere partij het contract ontbinden.

Overtreding van de anti-witwaswetgeving geeft de GESTOR het recht om het contract te beëindigen zonder aansprakelijkheid, waarbij de LENINGGEVER aansprakelijk kan zijn voor eventuele schade.

## VII. RESPONSABILIDAD CIVIL:

Respecto a la responsabilidad civil derivada del presente contrato, las partes

acuerdan las siguientes reglas:

Reglas contractuales:

Serán aplicables con preferencia las reglas pactadas expresamente en este contrato, en los términos del art. 1255 del Código Civil Español.

Régimen general de responsabilidad civil contractual:

En caso de que el presente contrato no establezca reglas especiales, será aplicable en subsidio el régimen general de la responsabilidad civil contractual por daños, según los arts. 1101 y 1124 del Código Civil Español.

Reglas especiales sobre responsabilidad civil contractual:

El GESTOR no responderá en ningún caso por daños o pérdidas derivados al PRESTAMISTA en razón 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, ataques criminales informáticos, etc.

El GESTOR no responderá en ningún caso por daños o pérdidas que no le sean imputables.

El PRESTAMISTA responderá sin limitación alguna y por la totalidad de los daños y perjuicios ocasionados al GESTOR, en caso de que existiera un bloqueo de cuentas bancarias de titularidad del GESTOR, o en caso de que existieren demoras o falta de información relevante o negativa a otorgar información adecuada, veraz y completa por el PRESTAMISTA en cumplimiento de la Ley española 10/2010, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

El GESTOR tendrá derecho a restituir al PRESTAMISTA el importe del préstamo entregado, sin responsabilidad alguna y sin intereses, en caso de que por cualquier causa se hubiere producido un bloqueo de las cuentas bancarias del GESTOR o las utilizadas por este en la

operación, ante la existencia de procedimientos de diligencia debida ejecutados por terceros y de acuerdo a lo previsto en la Ley española 10/2010.

El GESTOR 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 PRESTAMISTA, por imposibilidad de aplicar las medidas de diligencia debida previstas en la Ley española 10/2010. La suspensión o la negativa en el cumplimiento de un deber legal de diligencia debida, no conllevará ningún tipo de responsabilidad para el GESTOR.

Salvo lo expuesto en el contrato, el PRESTAMISTA limita su responsabilidad exclusivamente al capital invertido, no respondiendo personalmente en ningún caso por las obligaciones contraídas por el GESTOR en la ejecución del presente contrato.

De contractuele afspraken hebben voorrang.

GESTOR is niet aansprakelijk voor schade door overmacht of niet-toerekenbare oorzaken.

LENINGGEVER is volledig aansprakelijk voor eventuele schade door blokkade van rekeningen of onvolledige informatieverstrekking.

GESTOR mag het geleende bedrag terugbetalen bij blokkade van rekeningen.

GESTOR mag zakelijke relatie opschorten of beëindigen bij onmogelijkheid om anti-witwascontroles uit te voeren, zonder aansprakelijkheid.

LENINGGEVER is alleen aansprakelijk tot het ingelegde kapitaal, niet persoonlijk voor verplichtingen van GESTOR.

## **VIII. COMUNICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO – DIRECCIÓN ELECTRÓNICA:**

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

Alle communicatie en buitengerechtelijke notificaties in het kader van het contract moeten via het bovenaan het contract vermelde e-mailadres verlopen. Dit e-mailadres is het officiële communicatiekanaal voor de partijen.

## **IX. APLICACIÓN DE NORMATIVA ESPAÑOLA DE ANTI BLANQUEO DE CAPITALES Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:**

Las partes reconocen la aplicación de la Ley española 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo a la operación aquí pactada, siendo la GESTORA sujeto obligado a realizar diligencias debidas de prevención y comprobación, en los términos del art. 2 y 7 de la mencionada ley y conforme al Protocolo y Procedimiento de Prevención de Lavado de Dinero detallado en el Anexo 1 de este contrato.

Para el cumplimiento de la normativa aplicable y del Protocolo AML incluido en el Anexo 1, el PRESTAMISTA se compromete a:

Manifiestar que los fondos a transferir o entregar no proceden de actividades ilícitas o delictivas, ni se destinan a la financiación del terrorismo.

Completar y firmar el formulario del Anexo 1, proporcionando información detallada y verificable sobre el origen y la naturaleza de los fondos.

Actualizar dicha información en el Anexo 1 si ocurren cambios significativos en su situación financiera o en la naturaleza de sus fondos.

La GESTORA, en su papel de sujeto obligado, tendrá el derecho de verificar la información proporcionada en el Anexo 1 y de adoptar medidas adicionales de seguimiento y control para asegurar el cumplimiento del Protocolo AML.

En caso de incumplimiento por parte del PRESTAMISTA de las disposiciones de este artículo o del Protocolo AML incluido en el Anexo 1, la GESTORA podrá resolver el contrato bajo las condiciones estipuladas en la cláusula de extinción contractual.

De GESTOR moet wettelijke controles uitvoeren en mag gegevens verifiëren.

De LENINGGEVER moet herkomst van gelden verklaren, documenteren en updates doorgeven.

Overtreding van deze regels geeft de GESTOR het recht het contract te beëindigen. Bijlage 1 is cruciaal voor de naleving van anti-witwasregels.

## **XI. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE:**

Las partes determinan que serán exclusivamente aplicables a la relación contractual las leyes españolas.

Específicamente, las partes declaran que serán aplicables, entre otros, los arts. 239 a 243 del Código de Comercio español, en todo lo que no estuviera regulado en contrario por este contrato.

Asimismo, resultan aplicables los arts. 1255 y 1124 del Código Civil Español.

Además, las partes reconocen la aplicación de la Ley española 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y el Real Decreto español 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010.

Las partes acuerdan que serán competentes los tribunales judiciales de la ciudad de Valencia, Provincia de Valencia, España, para el tratamiento de cualquier controversia derivada del presente contrato.

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.

Spaans recht is exclusief van toepassing, met nadruk op handels-, burgerlijk en anti-witwasrecht.

Geschillen worden beslecht in Valencia.  
Ondertekende originele exemplaren zijn bindend voor beide partijen.

 Let op: Deze clausule legt vast dat alle conflicten onder Spaanse wetgeving vallen en alleen in Valencia kunnen worden voorgelegd aan de rechter.



Firma Gestor. Fecha.  
Nombre.  
CIF: B56581986

AML protocol/procedure

1. Kopie paspoort
2. Bewijs van inschrijving/adres

Firma PRESTAMISTA. Fecha.  
Nombre.  
NIE/CIF/Pas.:

3. Contact gegevens - email en telefoon nummer
4. Beroep

Loondienst  
Zelfstandig ondernemer Gepensioneerd  
Geen werk  
Anders (specificatie noodzakelijk)

5. Ervaring met beleggen Geen ervaring

Minder dan 5 jaar ervaring

Meer dan 5 jaar ervaring

6. Leningsbedrag

.....Euro (.....€)

7. Herkomst van kapitaal

Loon/bedrijfsinkomsten Spaargelden  
ErfenisPensioen Loterij/kansspelen  
Anders (specificatie noodzakelijk)

8. Bent u een politiek prominent persoon (PEP)? Ja / Nee

9. Bent u ooit onderwerp geweest van financiële fraude of onderzoeken?

Ja / Nee

Bij het invullen van deze gegevens geeft u ons toestemming om uw gegevens te gebruiken voor KYC- en AML- nalevingsdoeleinden.

Naam:

Datum:

Handtekening: