

## CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACION

### REUNIDOS

De una parte,

**Don [●]**, mayor de edad, casado, vecino de Barcelona, con domicilio profesional en calle Mallorca 286 Bajos 2ª, titular del D.N.I. número: [●].

Y de otra parte,

**Don/Doña [●]**, [estado civil], mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en [●], y titular de D.N.I. número [●].

### INTERVIENEN

El primero, en su condición de administrador, en nombre y representación de la mercantil Brick Capital S.L., con domicilio en Calle Mallorca 286 Bajos 2ª, 08037 Barcelona, y titular de CIF número B66433210 (en adelante, "**Brick Capital**"). Don [●] manifiesta que su cargo permanece vigente y que sus facultades no han sido limitadas ni revocadas.

El segundo, en su propio nombre y derecho [alternativamente, en caso de Cuenta-Partícipe persona jurídica: en su condición de [●], en nombre y representación de la mercantil [●], con domicilio en [●], y titular de CIF número [●] (en adelante, el "**Partícipe**")].

Brick Capital y el Partícipe podrán denominarse conjuntamente en lo sucesivo como las "**Partes**", e individualmente, como la "**Parte**".

Las Partes, reconociéndose capacidad suficiente para otorgar el presente Contrato de Cuentas en Participación (en adelante, el "**Contrato**"),

### EXPONEN

1.- Que Brick Capital tiene como actividad principal la promoción y rehabilitación inmobiliaria y la consultoría inmobiliaria y tecnología. Brick Capital dispone de una plataforma online para facilitar la inversión en Proyectos concretos mediante la suscripción de contratos de cuentas en participación con inversores.

2.- Que Brick Capital, en el ejercicio de su actividad, ha adquirido la finca sita en la calle [●], con referencia catastral [●] (*Anexo 1: descripción del proyecto, viabilidad económica, ficha catastral y préstamo bancario*), para realizar su rehabilitación integral y posterior venta estando interesado el Partícipe en contribuir económicamente en la citado Proyecto inmobiliario.

3.- Que Brick Capital ha adquirido la finca e iniciado el negocio con recursos propios, ajenos y bancarios y está abierta a dar entrada a nuevos cuenta partícipes que le sustituyan, en parte, como único partícipe.

4.- Que el Partícipe está interesado en contribuir económicamente en el citado Proyecto como cuenta partícipe mediante la aportación de [●] €. (en adelante, la "Aportación de Capital"), encargándose Brick Capital de la gestión del Proyecto en su propio nombre y bajo su exclusiva responsabilidad.

5.- Que, como consecuencia de esta Aportación de Capital, el Partícipe participará en el resultado de los beneficios o pérdidas que resulten de rehabilitación y venta por Brick Capital de la finca.

6.- Que Brick Capital, tras la entrada de Participes, se compromete a tener una participación propia y permanente en el Proyecto equivalente, al menos, al 10% del valor de adquisición del inmueble.

7.- De conformidad con lo anterior, las Partes han acordado otorgar el presente Contrato de Cuentas en Participación con sujeción a las siguientes,

## CLÁUSULAS

### Primera.- Objeto

Constituye el objeto del presente Contrato el establecimiento de los términos y condiciones en virtud de los cuales se regirá la relación jurídica entre Brick Capital y el Partícipe durante la vigencia del Contrato.

### Segunda.- Régimen legal

La relación entre Brick Capital y el Partícipe se regirá por el presente Contrato, y en lo no dispuesto expresamente en el mismo, por los artículos 239 a 243 del Código de Comercio.

### Tercera.- Aportación del Partícipe

3.1 El Partícipe se compromete a realizar la Aportación de Capital dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma del presente contrato y siempre dentro de la fecha fijada para la finalización de la campaña de captación de la inversión, [●], mediante transferencia bancaria desde una entidad bancaria establecida en algún país de la OCDE a la siguiente cuenta titularidad de Brick Capital [●] y expresando en el concepto la referencia [●]

3.2 La suscripción del presente Contrato por parte del Partícipe no le otorga, en ningún momento, la condición de socio del Gestor, por lo que no le serán reconocidos ni exigidos los derechos o deberes que se desprenden de las relaciones societarias.

3.3 El Partícipe es consciente del riesgo de pérdida, total o parcial, del valor de su Aportación de Capital y el riesgo de no obtener el rendimiento dinerario esperado así como no poder influir en la gestión del Gestor. Entre otros, los riesgos principales son:

- a) Riesgo de mercado: consistente en la depreciación del valor de mercado que la finca pudiera experimentar, durante la condición de cuenta partícipe de Brick Capital, hasta su venta.

- b) Riesgo de liquidez: consistente en la dificultad para encontrar un tercero interesado en ocupar la posición del Partícipe bajo el presente Contrato, enajenado o cediendo su posición contractual.
- c) Riesgo laboral: En toda obra de construcción puede suceder accidentes laborales.
- d) Riesgo administrativo: Las administraciones locales deben, según el calado de las obras, otorgar licencia de obras pudiendo generar demoras o costes al Proyecto.
- e) Riesgo mercantil: Además del propio riesgo mercantil de Brick Capital, para la ejecución del Proyecto, se contratarán proveedores que pueden no cumplir sus compromisos.
- f) Riesgo financiero: las necesidades de inversión pueden ser mayores a las previstas diluyéndose la participación del cuenta partícipe con nuevas aportaciones de terceros.

3.4 El Partícipe declara que la procedencia de los fondos aportados es lícita y que el origen de los fondos objeto de la aportación que formaliza a través del presente Contrato no constituye, directa o indirectamente, ninguna de las actividades tipificadas en el artículo 1 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la financiación del terrorismo.

3.5 A los efectos de la normativa mercantil vigente, los importes vinculados a los Contratos de Cuentas en participación tienen la misma consideración que el mismo capital de la sociedad, hecho del que el Partícipe es conocedor, consciente y consiente expresamente, especialmente por lo relativo a los riesgos asociados a la inversión y la recuperación del capital invertido.

#### **Cuarta.- Obligaciones de Brick Capital**

4.1 Brick Capital se compromete a destinar la Aportación de Capital del Partícipe al Proyecto detallado, no pudiendo destinarla a cualquier otro Proyecto, negocio o actividad. Brick Capital podrá sufragar los gastos derivados del mismo o recuperar y devolver los recursos propios, ajenos y bancarios adelantados para hacer frente a éstos.

4.2 Brick Capital se compromete a gestionar el Proyecto, como un representante leal y en el mejor interés del Partícipe, dedicando sus mejores esfuerzos a la obtención de réditos económicos de las mismas.

4.3 De conformidad con los términos y condiciones del presente contrato, Brick Capital no podrá, tras la firma del Contrato, ampliar las cargas de la finca con ningún tercero sin consentimiento mayoritario de los cuenta partícipes.

4.4 Brick Capital podrá incorporar nuevos cuenta partícipes al Proyecto sin aprobación del Partícipe.

4.5 Brick Capital deberá rendir cuentas al Partícipe sobre la marcha del Proyecto así como de cualquier incidencia relevante que pudiera surgir durante la ejecución del mismo, con periodicidad al menos semestral: *detalle de la inversión realizada, cuentas de resultados prevista, posición de tesorería e informe de ventas.*

4.7 Brick Capital podrá llevar a cabo las actividades inherentes a la gestión del Proyecto, bien por sí misma, o a través de otra sociedad creada a tal efecto. La cesión no eximirá de responsabilidad a Brick Capital por el adecuado y diligente cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato.

4.8 Brick Capital abrirá una cuenta bancaria exclusiva para el Proyecto facilitando una contabilidad individualizada y analítica del mismo.

#### **Quinta.- Reparto de beneficios y pérdidas entre el Partícipe y Brick Capital**

5.1 El Gestor reconoce a todos los efectos que la Aportación realizada por el Partícipe le da derecho a participar en los resultados, tanto prósperos como adversos, de la Promoción descrita en el **Anexo I**, con una cuota equivalente al [●] (en adelante, la Cuota)

Se entenderá por resultado, la cantidad que resulte, antes del pago del impuesto de sociedades, tras deducir a los ingresos del Proyecto todos los gastos imputables al mismo más la retribución del gestor. No obstante, en el caso de resultados adversos, la cantidad resultante a sufragar en concepto de pérdidas no podrá superar la Aportación realizada por el Partícipe.

#### **Sexta.- Aportación nuevos fondos**

6.1 Si la inversión necesaria para el desarrollo del Proyecto es mayor a la cifra estimada, Brick Capital podrá, a su discreción e indistintamente:

- a) prestar la cantidad faltante con cargo de intereses,
- b) pedir a los Participes que realicen la aportación necesaria a fin de mantener su Cuota,
- c) incluir nuevos participes en el negocio (incluida la propia Brick Capital)

El Partícipe elegirá si acude o no a la ampliación de fondos. De no acudir, la Cuota se reducirá proporcionalmente en razón de la ampliación de la inversión total efectuada.

6.2 Brick Capital no estará obligada a aportar la mayor inversión y si ésta no es cubierta por ninguna de las alternativas anteriores, debido a la necesidad de dar viabilidad económica al negocio y hacer frente al pago de gastos y amortizaciones, podrá, a su discreción, optar por alquilarlo como vivienda y modificar el plazo del Proyecto.

#### **Séptima.- Retribución del gestor.**

La retribución del gestor será equivalente al 50% del resultado tras deducir a los ingresos del Proyecto todos los gastos imputables.

#### **Octava.- Tributación**

8.1 Brick Capital practicará las retenciones oportunas en el pago al Partícipe de la retribución pactada en la Cláusula Quinta precedente, de conformidad con la legislación fiscal aplicable en cada momento.

8.2 Todos los tributos derivados de la suscripción, ejecución o resolución de este Contrato de Cuentas en participación serán asumidos por el Partícipe.

Actualmente, de acuerdo con lo establecido en la normativa fiscal vigente, todos los contratos liquidarán oportunamente ante la Agencia Tributaria de Catalunya por el I.T.P.A.J.D, tanto por su constitución como por su liquidación-cancelación final. Este impuesto supone un coste del 1% sobre la liquidación definitiva y debe ser abonado por el inversor. Brick Capital realizará la gestión de la liquidación en su nombre haciendo uso de los fondos a distribuir.

### **Novena.- Duración**

El plazo de duración del presente contrato se ajustará a la finalización del Proyecto entendiéndose por tal todas las etapas necesarias hasta la obtención del beneficio económico: adquisición y diseño del Proyecto, construcción y escritura pública de venta.

En los 15 días siguientes de la escritura pública de venta, se entregará liquidación provisional del negocio y se abonará el 75% de la Aportación de Capital que corresponda, en la proporción que detalle la citada liquidación según el resultado del negocio.

En los 30 días siguientes a la escritura pública, se entregará liquidación definitiva de la cuenta, la parte restante de la Aportación Capital que corresponda y los posibles beneficios. No obstante, si existe alguna incidencia postventa aún pendiente de reparar se retendrá el importe de la misma.

Los abonos se realizarán a la cuenta bancaria [●] del Partícipe.

Se estima inicialmente un plazo de 9 meses a partir de la fecha del presente contrato para la finalización del negocio (2 meses de obras, 6 meses de venta y 1 mes para el reparto y abono de beneficios y capital).

### **Décima.- Resolución**

10.1 El Contrato quedará resuelto cuando acaezca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Impago por el Partícipe de su Aportación de Capital en el plazo acordado
- b) El Proyecto no alcance su objetivo de inversión mediante las aportaciones de Partícipes en el plazo fijado. En este caso, los fondos serán devueltos siendo los posibles costes bancarios por la devolución a cuenta del Partícipe.
- c) Brick Capital no disponga de cupo para que la participación del Partícipe sea considerada en el caso de sobredemanda de inversión.
- d) Brick Capital firme un compromiso de compraventa con un tercero interesado en adquirir el proyecto durante el tiempo de la campaña de financiación o crowdfunding.
- e) Brick Capital no comunique que el Proyecto ha cubierto con éxito su objetivo de inversión.
- f) Disolución y/o liquidación de Brick Capital.

No se podrá resolver el contrato por voluntad de una cualquiera de las partes aún mediando preaviso fehaciente pues tanto Partícipe como Gestor entienden y aceptan que tal resolución pondría en peligro la viabilidad económica del Proyecto, generando daños y perjuicios considerables.

No será causa de resolución del presente contrato el fallecimiento del Partícipe, continuando los herederos en su posición y con los derechos y obligaciones que le correspondieran.

#### **Undécima.- Cesión de este Contrato de cuentas en participación**

11.1 El Partícipe podrá solicitar, con previa comunicación a Brick Capital, la cesión total de su posición contractual bajo el presente contrato. En este caso el Partícipe indicará a Brick Capital un precio mínimo de venta. Desde la recepción de la comunicación, Brick Capital quedará facultada para la búsqueda y selección de uno o varios cesionarios que ocupen la posición contractual del Partícipe a cuyos efectos, entre otras medidas, publicará la oferta de venta o cesión en su web.

11.2. Una vez acordada la venta o cesión de la posición contractual a uno o varios nuevos Partícipes, Brick Capital hará llegar a éstos para su consideración y firma el correspondiente Anexo

al presente Contrato, por el que asumirán los derechos y obligaciones derivados de éste, y que deberá ser formalizado en el plazo pactado al efecto por las partes. El Anexo se incorporará al presente Contrato, pasando a formar parte inseparable del mismo.

11.3. En caso de cesión, el nuevo Partícipe, o en su caso el comprador de las Participaciones, abonará a Brick Capital el precio íntegro de la transacción, y una vez recibido, Brick Capital lo abonará al Partícipe descontando el importe de una comisión por transacción del 3% (IVA incluido) del importe bruto al que ascienda el precio de la cesión.

En esta transacción Brick Capital actuará como mero intermediario en la gestión del pago, y no como parte en la transacción, que se considerará a todos los efectos como celebrada directamente entre el Partícipe (vendedor) y el nuevo Partícipe (comprador).

11.4 Brick Capital se reserva el derecho de preferente adquisición en las cesiones y, en todo caso, será necesaria la aprobación del nuevo Partícipe por parte de Brick Capital para realizar la cesión.

#### **Duodécima.- Buena Fe**

Las Partes se comprometen a cumplir el Contrato y las obligaciones que se desprenden del mismo en todo momento conforme a las más estrictas exigencias de la buena fe.

#### **Décimo Tercera.- Confidencialidad**

Las Partes acuerdan que el contenido de este Contrato, o cualquier información referente o relacionada con el mismo, sean considerados como "Información Confidencial", obligándose a no divulgarlo a terceros, sin el previo consentimiento por escrito del resto de las Partes, salvo que sea imprescindible para el cumplimiento de los derechos y las obligaciones de este Contrato.

#### **Décimo Cuarta.- Integridad Contractual**

El presente Contrato de Cuentas, otros posibles Contratos de Cuentas firmados en relación a otros Proyectos, los Términos y Condiciones de uso de la Web, la política de privacidad de la Web y cualesquiera condiciones particulares aceptadas por el Inversor en el proceso de registro o en el proceso de materialización de una inversión a través de la Plataforma constituyen el contrato íntegro suscrito entre el Inversor y Brick Capital y reemplazan todos los compromisos y acuerdos previos entre el Inversor y Brick Capital.

En caso de existir discrepancias entre algunos de los documentos que forma parte del contrato íntegro, el Contrato de Cuentas prevalecerá en las relaciones entre el Inversor y Brick Capital.

#### **Décimo Quinta.- Validez**

Las Partes expresan que en la celebración del presente Contrato, no existe dolo, mala fe, violencia, error o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera invalidarlo, En el caso de que se determinase la invalidez o nulidad de cualquier cláusula del presente Contrato, las Partes reconocen la validez del resto del Contrato que seguirá siendo válido en el resto de cláusulas.

#### **Décimo Sexta.- Notificaciones**

16.1 Salvo que se disponga específicamente otra cosa, todas las notificaciones dirigidas a las Partes en relación con este Contrato se practicarán por escrito en castellano y serán remitidas a las direcciones de correo electrónico que figuran a continuación, así como a través de la página web de Brick Capital creada a tal efecto:

Brick Capital: meinteresa@privalore.es

El Partícipe: [●]

16.2 Como complemento a lo anterior, cualquiera de las Partes podrá hacer uso para el envío de las notificaciones del correo postal ordinario, a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente Contrato.

#### **Décimo Séptima.- Jurisdicción**

Para cualquier divergencia o disputa que pudiera surgir durante la vigencia de este Contrato, derivada del cumplimiento, validez o interpretación del mismo, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que legalmente pudiera corresponderles.

Ambas Partes, en prueba de conformidad con lo que antecede, firman el presente Contrato por duplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.

\_\_\_\_\_  
El Partícipe

\_\_\_\_\_  
Brick Capital SL