

PACTOS PARASOCIALES COMPLEMENTARIOS
DE LA SOCIEDAD CHILET INVERSIONS 2018 S.L.

PRIMERO.- ADHESION.

Quedan adheridos e incorporados a los presentes Pactos Parasociales:

- (i) la totalidad de socios actuales,
- (ii) todas aquellas personas, físicas o jurídicas, que en lo sucesivo se incorporen en calidad de socios a la Entidad CHILET INVERSIONS 2018 SL (en adelante la "Sociedad"), en virtud de suscripción de participaciones sociales de la compañía, con independencia de la forma y número de participaciones que se suscriban
- (iii) y las personas, físicas o jurídicas, que por cualquier negocio jurídico accedan con posterioridad a la condición de socios de la empresa. En todos los casos, la asunción de la condición de socio implica la íntegra aceptación de los presentes Pactos.

En el caso de transmisión de participaciones de la Sociedad por cualquier negocio jurídico o causa, aquella persona, física o jurídica, que ostente la condición de socio, presente o futuro, queda obligado, bajo su exclusiva responsabilidad, a comunicar la existencia y contenido de los presentes Pactos Parasociales al adquirente de las participaciones sociales.

SEGUNDO.- COMPLEMENTARIEDAD Y PREVALENCIA.

Los presentes Pactos Parasociales complementan, concretan, amplían y/o desarrollan los Estatutos Sociales de la Sociedad, tanto los relacionados en la escritura de constitución de la Entidad, como los que resulten de posteriores ampliaciones o modificaciones que pudieran acordarse por la Junta General de la compañía.

En caso de discrepancia o divergencia entre los Estatutos Sociales y los Pactos Parasociales, prevalecerán estos últimos, salvo que los mismos fuesen contrarios a lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Capital vigente en cada momento.

TERCERO.- TRANSMISION DE PARTICIPACIONES.

Será libre la transmisión voluntaria de participaciones por actos inter vivos entre socios, o a favor del cónyuge o pareja de hecho que constituya supuesto de unión estable de pareja, ascendiente o descendiente del socio o de Sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmitente, así como las transmisiones mortis causa.

En los supuestos de transmisión de participaciones a terceros, el socio que pretenda la transmisión deberá comunicarlo al Administrador de la Sociedad, indicando el nombre del adquirente, número de participaciones que transmite, así como el importe y condiciones de la operación. El Administrador lo comunicará a los restantes socios en el plazo máximo de cinco días hábiles y éstos dispondrán de un plazo de diez días hábiles para ejercitar su derecho de preferente adquisición. En caso de que ninguno de los

socios ejercite dicho derecho el socio transmitente quedará facultado para proceder a la transmisión a terceros. En caso de que más de un socio muestre su interés en la adquisición se repartirán las participaciones a prorrata.

CUARTO.- ACEPTACION DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION Y SUS TERMINOS.

La suscripción, adquisición o tenencia de participaciones de la Sociedad por cualquier concepto implica el conocimiento, la aceptación y el cumplimiento por parte del socio de la Propuesta de Inversión que consta publicada en la sección Documentación del proyecto publicado en la página web y que se adjunta como Anexo I del presente documento, así como de los términos procedimentales y económicos de dicho Proyecto, el cual, aceptan en su total integridad y sin limitación alguna y se obligan a su cumplimiento.

De entre dichos términos procedimentales y económicos se enumeran a continuación una serie de Gastos que serán satisfechos y soportados por la Sociedad, con el pleno consentimiento de los socios, en su total integridad:

A).- Gastos Societarios:

- a).-** Los gastos de constitución de la Sociedad y todo aquel correspondiente a cualquier operación societaria que se decida llevar a cabo, entre otras, ampliación de capital mediante suscripción de nuevas participaciones sociales en el capital social de la sociedad; disolución y liquidación de la sociedad y todos los que se devenguen hasta su extinción.
- b).-** Los gastos necesarios para que la Sociedad cumpla con sus obligaciones fiscales, tributarias, mercantiles, contables, administrativas y de cualquier otra índole así como para la correcta llevanza de sus libros sociales y contables y elaboración y presentación de cuentas anuales.
- c).-** Los gastos que pudieran devengarse por sanciones administrativas, o de cualquier otra clase, o los necesarios para poder llevar a cabo en su totalidad el Proyecto.

B).- Gastos del solar en el que ha de ejecutarse la promoción proyectada:

- a).-** Los gastos relativos a la adquisición del solar por parte de CHILET INVERSIONS 2018, S.L., necesarios para poder realizar el Proyecto con total garantía y seguridad, incluyendo, a título enunciativo pero no limitativo, precio del derecho real de opción de compra, precio de compra, gastos notariales de las escrituras de opción de compra, carta de pago del 2º plazo de la prima del derecho de opción de compra, y escritura de compraventa del solar, honorarios de esas escrituras en el Registro de la Propiedad, notas simples informativas y certificados del Registro de la Propiedad sobre titularidad y cargas existentes, Cédula Urbanística, Levantamiento topográfico, Tasaciones.
- b).-** Los impuestos derivados de las antedichas escrituras del derecho real de opción de compra, carta de pago del 2º plazo de la prima del derecho real de opción de compra, y de la escritura de compraventa del solar, incluyendo según corresponda, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas (ITP) o actos jurídicos documentados (AJD), impuesto del valor añadido (IVA). Impuesto de Plusvalía municipal (IIVTNU), e Impuesto de Bien Inmueble (IBI).

C).- Costes de Titularización:

a).- Los gastos correspondientes a los costes asociados a la declaración de Obra Nueva y División Horizontal del complejo inmobiliario proyectado, en construcción: gastos notariales, Impuesto de AJD, y honorarios de inscripción en el registro de propiedad, incluidos también los de autoliquidación de impuestos, presentación y gestión de la escritura en el Registro de la Propiedad.

b).- Los gastos correspondientes a los costes asociados a la concesión de Licencia de Obras distinguiendo: el Impuesto sobre Construcciones y Obras (ICIO) y la Tasa por Tramitación de Licencia, en concepto de prestación de servicios urbanísticos.

c).- Los gastos correspondientes al Certificado final de obra, al documento notarial de final de obra, a la obtención de la cédula de habitabilidad y licencia de primera ocupación, y al Libro del Edificio y su presentación en el Registro de la Propiedad.

D).- Costes técnicos de Proyecto:

a).- Los gastos devengados por la realización de estudios técnicos iniciales y geotécnicos que se hubieren realizado en el solar y aquellos que fuere necesario realizar.

b).- Los gastos correspondientes a los servicios de profesionales (honorarios de Arquitectos y Aparejadores) utilizados para realizar el Proyecto de Construcción en todas sus fases de trabajo (Estudio Previo, Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución) así como aquellos que se devenguen en el desarrollo del proyecto y la dirección técnica de la obra en todas y cada una de sus partes diferenciadas (Honorarios por Dirección de Obra y Dirección de la ejecución de obra; Honorarios de Seguridad y Salud; Honorarios de Seguimiento de Programa de Control de Calidad) y el coste de sus correspondientes visados colegiales y cualquier otra tasa, impuesto y/o arbitrio necesaria a estos efectos.

c).- Los gastos correspondientes al Estudio de Seguridad y Salud, al Plan de Control de Calidad, a los Proyectos Específicos y de instalaciones y a los de Certificado de Eficiencia Energética y Cédula de Habitabilidad, todos ellos en sus más amplios términos y según consta en el Proyecto de Construcción.

E).- Costes de construcción:

a).- Los gastos y costes correspondientes a la Edificación por parte del contratista, tales como los costes referentes al Presupuesto de Ejecución Material (PEM), los Gastos Generales del Contratista (GG), el coste por el Beneficio Industrial de la contrata (BI) según consta en el Proyecto de Construcción y en el Proyecto de Contrato de Ejecución de obra con la empresa contratista CHILET I CHILET, S.L., con CIF B-98857188.

b).- Los gastos correspondientes al incremento del precio de la construcción y para sufragar cualquier imprevisto siempre y cuando se encuentren justificados y determinados y cuya desviación no sea superior al 5% del Presupuesto total del Proyecto de Construcción indicado en el Plan Financiero.

F).- Gastos financieros, legales y de Seguros:

a).- Los gastos relativos a los costes de la Oficina de Control Técnico (OCT), el coste del seguro decenal y el coste del seguro de responsabilidad civil.

b).- Los gastos financieros y legales que pudieran devengarse como consecuencia de la realización y ejecución del Proyecto.

c).- Los gastos y honorarios que resulten de las tarifas aplicadas por SOCIOS INVERSORES PFP, SL y B&P INVERSION 2017 SL a la Sociedad Promotora conforme a lo descrito en sus tarifas.

d).- Los gastos derivados de la actividad de la Sociedad, tales como el Impuesto de actividades económicas (IAE) de la sociedad, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), liquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), Impuesto de Sociedades (IS), retenciones de profesionales a cuenta (IRPF), retenciones a cuenta de IRPF sobre capital en el caso de reparto de dividendos, y cuantos otros se pudieran devengar y fuera necesario hacer efectivos.

d).- Los gastos de promoción y comercialización de la promoción (publicidad en los medios de comunicación en general y honorarios de API'S o empresas de intermediación para la venta de viviendas, locales, plazas de aparcamiento y trasteros del conjunto inmobiliario objeto de la promoción) y de postventa (reparaciones a efectuar después de la entrega de la vivienda como consecuencia de los posibles desperfectos denunciados por los usuarios y siempre y cuando sean desperfectos que tengan causa razonable).

G).- Gastos de la gestión:

La dirección de la gestión de todo el proyecto, es decir la supervisión de la ejecución de la obra desde su inicio y hasta su total terminación, y la promoción de todas las ventas, se encargará a una mercantil a indicar, y por tales servicios CHILET INVERSIONS 2018, S.L. abonará a dicha sociedad gestora la siguiente contraprestación:

G.1.- La suma de 280.000 €, IVA no incluido, en concepto de honorarios derivados de la gestión ordinaria, prevista en el Plan de Negocio que se adjunta como Anexo II.

CHILET INVERSIONS 2018 S.L. habrá de abonarla en 36 plazos mensuales, consecutivos, de 7.750 € cada uno de los 35 primeros plazos, y de 8.750 € el último plazo nº 36, con vencimientos a partir de la fecha en que CHILET INVERSIONS 2018 S.L. formalice con una entidad bancaria el préstamo hipotecario destinado a financiar la construcción del complejo inmobiliario proyectado.

G.2.- Y, además, los honorarios correspondientes a la prima de éxito por alcanzar los distintos hitos de rentabilidad reflejados en el Plan de Negocio, que se le pagarán conforme se detalla en el Plan de Negocio.

CHILET INVERSIONS 2018, S.L. también se hará cargo de todos los gastos correspondientes a:

- (i)** los servicios profesionales necesarios para que la Sociedad cumpla con su finalidad y con las obligaciones indicadas "ut supra" y las propias de las sociedades mercantiles (notaría, asesoramiento jurídico, gestoría, arquitectos, aparejadores, etc.);
- (ii)** al pago de cuantos impuestos, tasas, licencias, arbitrios, sanciones y visados se devengarán.

Los administradores de CHILET INVERSIONS 2018 S.L. no podrán realizar otros gastos ni asumir obligaciones con terceros distintos a los anteriormente previstos sin contar con la previa autorización de la Junta General Socios de la sociedad.

QUINTO.- ADMINISTRACIÓN DE LA PROMOTORA CHILET INVERSIONS 2018, S.L.

CHILET INVERSIONS 2018 S.L. continuará siendo administrada hasta que finalice la promoción inmobiliaria objeto de los presentes pactos parasociales y se disuelva la

Sociedad, por sus dos actuales administradores mancomunados DON ÓSCAR CHILET VILA, con DNI 52.634.520-D, y DON RAÚL ADRIÁN CHILET GIMENO, con DNI 52.633.612-K.

Ambos administradores mancomunados se obligan frente a todos los Socios a actuar con la debida diligencia y en defensa de los intereses de los socios y de la Sociedad, por lo que, además de las obligaciones que le corresponden en virtud de lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores estarán obligados a realizar las actuaciones que, a título enunciativo pero no limitativo, se relacionan a continuación:

a).- A gestionar y desarrollar el Plan de Negocio que se adjunta como Anexo II del presente documento.

b).- Hacer sus mejores esfuerzos para realizar el Proyecto y su posterior comercialización.

Durante la ejecución del Proyecto, los administradores están facultados por la Ley para concertar todos los contratos necesarios para llevar a buen fin la promoción inmobiliaria proyectada, y ejecutar esos contratos, incluidos los de compraventa de las viviendas, locales comerciales, trasteros y garajes, ateniéndose en la medida de lo posible a la tarifa de precios de venta incluida en el Plan de Negocio.

Para favorecer, simplificar y facilitar la operativa societaria de CHILET INVERSIONS 2018, S.L. y la toma de decisiones en Junta General de la misma, los socios inversores al formalizar su aportación quedarán adheridos al convenio de sindicación y delegación de voto que figura en el Anexo III.

SEXTO.- VIAS PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN.

Una vez haya finalizado la construcción del complejo inmobiliario proyectado, dentro del tercer mes siguiente al de la fecha en que el Ayuntamiento de Benetússer expida la preceptiva licencia de primera ocupación de ese conjunto inmobiliario o cédula de habitabilidad de sus viviendas, los administradores mancomunados optarán entre:

A.- Comprar por si mismos o a través de terceros que ellos designen las participaciones sociales de los socios captados mediante la plataforma de financiación participativa de Socios Inversores PFP que así lo deseen, por un precio pagadero de contado, de la siguiente cuantía: importe de su aportación al capital social de CHILET INVERSIONS 2018 S.L., más el 15% anual de dicho importe desde su efectivo ingreso en la cuenta de CHILET INVERSIONS 2018 S.L.

B.- O instar la disolución y liquidación de CHILET INVERSIONES 2018, S.L. conforme se indicada en el acuerdo NOVENO de este documento.

SÉPTIMO.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CHILET INVERSIONES 2018, S.L.- DISTRIBUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO RESULTANTE DE LA LIQUIDACIÓN.

Dentro de los 6 meses a contar desde el día último del mes en que, una vez finalizadas las obras de la promoción inmobiliaria, CHILET INVERSIONS 2018 S.L. obtenga la licencia municipal de primera ocupación del nuevo conjunto inmobiliario, se procederá a disolver dicha Sociedad, y en ese acto serán nombrados liquidadores mancomunados de la misma los dos administradores mancomunados Don Óscar Chilet Vila y Don Raúl Adrián Chilet Gimeno, quienes procederán del modo siguiente:

1º) Inventariarán el ACTIVO y el PASIVO de la Sociedad, y formularán un balance provisional referido a la fecha de disolución de la sociedad, en el plazo de tres meses, según el art. 383 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

2º) Calcularán el importe de la “prima de éxito” correspondiente a la mercantil gestora, indicada en el apartado G.2. y en el Plan de Negocios, es decir que de la cifra del balance provisional restarán el importe de todo lo aportado por los socios inversores captados a través de la plataforma de financiación participativa, y el 15% anual de esas aportaciones; y el 90% de la diferencia será el importe de la “prima de éxito” correspondiente a la empresa Gestora, que ésta habrá de facturar a CHILET INVERSIONS 2018, S.L. en liquidación. Esta factura se abonará al cumplirse un mes del acuerdo que adopte la Junta General de CHILET INVERSIONS 2018 S.L. aprobando el balance final de liquidación de esa Sociedad.

3º) Los liquidadores concluirán las operaciones pendientes y realizarán las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la sociedad, percibirán los créditos sociales y pagarán las deudas sociales.

4º) Concluidas las operaciones de liquidación, los liquidadores someterán a la aprobación de la junta general un balance final, un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de división entre los socios del activo resultante, conforme al art. 390 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

5º) Las reglas para la división del patrimonio social resultante de la liquidación serán las siguientes:

5.1.- En primer lugar y de modo prioritario sobre el saldo de tesorería existente en la sociedad en liquidación, se reembolsará a todos los socios inversionistas captados a través de la plataforma de financiación participativa:

- El 100% de su inversión
- El 15% anual del capital invertido, desde la fecha en que se materializó su aportación y el acuerdo de la Junta General aprobatoria del balance final de liquidación.
- La parte proporcional a su participación en la sociedad del remanente del beneficio de CHILET INVERSIONS 2018 S.L una vez descontada la factura de la prima de éxito de la sociedad gestora.

El abono de dichas cantidades tendrá lugar dentro de los diez días naturales siguientes a dicha Junta General.

5.2.-En segundo lugar, la factura de la “prima de éxito” de la sociedad gestora, a abonar un mes después del acuerdo que adopte la Junta General de CHILET INVERSIONS 2018 S.L. aprobando el balance final de liquidación de esa Sociedad.

5.3.- Y el resto del repetido patrimonio social resultante de la liquidación será abonado al resto de socios que no hayan sido captados a través de la plataforma de financiación participativa, en proporción a las participaciones que ostentaren en el capital social de la mercantil CHILET INVERSIONS 2018 S.L. objeto de liquidación, en el plazo de un mes desde la Junta General que adopte el acuerdo de aprobación del balance final de liquidación de la Sociedad.

OCTAVO.- PROHIBICIÓN DE AUTOCARTERA.

La Sociedad no podrá adquirir ni tener participaciones propias.

NOVENO.- COMUNICACIONES A LOS SOCIOS.

Las comunicaciones y notificaciones de la Sociedad a los socios y de los socios a la Sociedad podrán realizarse mediante comunicación individual a través de:

(i) burofax con acuse de recibo

(ii) correo electrónico siempre que quede constancia de su envío y recepción,

o (iii) página web corporativa con los requisitos establecidos en el artículo 11, bis de la Ley de Sociedades de Capital.

Serán domicilios válidos de los socios los domicilios físicos o las direcciones de correo electrónico que figuren en la escritura de constitución de la Sociedad o en las futuras escrituras de ampliación de capital hasta tanto el socio no comunique formalmente a la Sociedad el cambio de domicilio.

Los estatutos sociales de la Sociedad se adaptarán a lo previsto en el artículo 80 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, de forma que se transcribirá lo siguiente:

- Convocatoria:

La convocatoria de Junta General habrá de hacerse por los Administradores y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad, con quince días de antelación, en la página web de la sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley. Mientras la sociedad no cuente con tal página web, la convocatoria se comunicará a la dirección de correo electrónico designado por cada socio mediante comunicación individual y escrita que asegure la recepción del anuncio.

- Asistencia

Se reconoce el derecho de asistencia a la junta por medios telemáticos en los términos previstos en el artículo 182 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se reconoce el derecho de representación en la junta general por cualquier persona.

En relación con los pactos parasociales firmados por algunos o todos los socios, y que tengan por objeto el ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales o que incidan de algún modo en la transmisibilidad de las acciones, participaciones sociales u otros valores representativos de capital, habrán de ser comunicados inmediatamente a la propia sociedad y por ésta al resto de socios.

DÉCIMO.- ASISTENCIA Y VOTACIÓN en las Juntas Generales de CHILET INVERSIONS 2018, S.L.-

Todos los socios inversionistas captados a través de la plataforma de financiación participativa, por el hecho de realizar su inversión, aceptan irrevocablemente syndicar su derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales de CHILET INVERSIONS 2018 S.L. a través de B&P INVERSION 2017 S.L., conforme al convenio de sindicación y delegación de voto del Anexo III.

B&P INVERSION 2017 S.L. ejercerá dicha representación y voto por medios electrónicos, a través de página web habilitada u otros medios electrónicos habilitados por la Sociedad a dichos efectos.

UNDÉCIMO.- ANTIDILUCIÓN.

La valoración de la sociedad para dar entrada a futuros inversores nunca podrá ser inferior a la valoración de la Sociedad establecida en el pacto de socios, salvo que concurran los siguientes supuestos:

- a) Situación objetiva de depreciación de los activos de la Compañía;
- b) Acuerdo expreso de las Partes firmantes de este acuerdo.

En caso de producirse la entrada de nuevos socios en la Sociedad por debajo de la valoración del pacto de socios, se compensará a los Socios Inversores con la consolidación de un porcentaje de participaciones suficientes para compensar la diferencia de valor.

DÉCIMO SEGUNDO.- DERECHO DE INFORMACIÓN.

El órgano de administración se obliga a remitir a los Socios inversores y Bricks&People, sin requerimiento previo, la siguiente información:

Dentro de los treinta (30) días siguientes al final de cada trimestre natural, los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, al trimestre precedente, así como una previsión de cash flow y tesorería para para los 6 meses siguientes.

Asimismo, se informará en el mismo plazo antes mencionado, respecto del periodo correspondiente, de la ejecución del Plan de Negocio, incluyendo información cualitativa de los hitos conseguidos y objetivos previstos para el siguiente periodo. En dicha información deberá reflejarse la situación de la compañía en dicho periodo, la comparativa respecto del mismo periodo con respecto al año anterior y respecto al presupuesto aprobado.

Además, tan pronto como estén disponibles, y en todo caso dentro del plazo establecido por la Ley, una copia de sus cuentas anuales y, si estuvieran auditadas, también del informe de auditoría.

Por último, al menos con una antelación de treinta (30) días al comienzo de cada ejercicio económico, el presupuesto anual de la Sociedad para el ejercicio entrante, incluyendo un balance provisional, la cuenta de resultados, la previsión de tesorería y cash flow, todo ello desglosado mes a mes, así como una previsión de dichas cuentas a tres (3) años desglosado anualmente.

DÉCIMO TERCERO.- DURACIÓN.

Los presentes Pactos Parasociales tendrán duración idéntica a la de la Sociedad y en cualquier caso quedarán sin efecto cuando finalice su liquidación, es decir la división entre todos los socios del patrimonio resultante de la liquidación, conforme al apartado 5º del punto NOVENO de este documento.

DÉCIMO CUARTO.- LEGISLACIÓN Y FUERO.

El presente contrato se regirá por la legislación española y cualquier controversia dimanante del mismo se resolverá, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponder, a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Valencia.