

CONDICIONES ESPECIALES DE LA

“OFERTA PUBLICA DE INVERSIÓN (O.P.I.) MIRADOR DE TORRECÁRDENAS – VENTANA 1”

1. INTRODUCCIÓN

Este **Pliego de Condiciones Especiales** se emite para proporcionar a los inversores potenciales todos los detalles necesarios para participar en la “**Oferta Pública de Inversión (O.P.I.) Mirador de Torrecárdenas – Ventana 1**”, que consiste en la adquisición, promoción y comercialización de un SOLAR apto para 24 viviendas unifamiliares, adosado situadas en Huércal de Almería, entre las calles Voltaire y Henri La Fontaine.

En caso que el interesado decida llevar a cabo la inversión **tanto la Solicitud de Inversión, como los Pliegos de Condiciones Especiales y de Condiciones Generales formarán parte inseparable del Contrato de Inversión y de sus Anexos.**

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto: “MIRADOR DE TORRECÁRDENAS (Ventana 1)”
Nombre del Promotor: MIRADOR DE TORRECARDENAS SL
Nombre de la Gestora: AXIAMA GESTIÓN DE PROYECTOS INNOVADORES S.L.
Tipo de Activo: **Solar Urbano Consolidado, apto para la edificación de 24 viviendas unifam.**
Estado Actual: Listo para edificar.
Ubicación: Calles Voltaire y Henri La Fontaine, Huércal de Almería

3. DETALLES DEL OBJETO DE LA INVERSIÓN

- **Superficie: 2.563 m2** Edificabilidad máxima: 24 viviendas unifamiliares.
- Parcela mínima / vivienda: 100 m2 - Edificabilidad máxima sobre rasante por vivienda: 130 m2
- **Altura máxima: P Baja + 1**

4. CONDICIONES GENERALES DE LA INVERSIÓN

Fecha de Inicio de la O.P.I.: 21 de abril de 2025.
Fecha de Finalización de la O.P.I.: 20 días o hasta que se complete el importe de la inversión ofertada.
Cantidad Requerida total: 320.000€
Cantidad Mínima de Inversión: 500 €
Duración estimada del Proyecto: 9 meses
Rentabilidad Esperada: 16,16% TAE, para Inversores hasta 4.500 euros
17,16% TAE, para Inversores entre 5.000 y 9.500 euros
18,16% TAE, para inversiones entre 10.000 y 19.500 euros
20,16% TAE, para inversiones superiores.

A dicha rentabilidad se le añadirán 2 tipos de Bonus:

- Bonus por RESULTADO EXTRAORDINARIO (más del 10% respecto al estimado), proporcional al resultado, por ejemplo: si el resultado supera el 20% al previsto, las cantidades correspondientes a la “rentabilidad esperada” se incrementarán el mismo 20%.
- Bonus por ACORTAMIENTO DEL TIEMPO. En caso que la duración del Proyecto se acorte, este bonus cubrirá la aminoración del resultado para el inversor.; de tal forma que si, por ejemplo, si en lugar de 9 meses se finaliza el Proyecto a los 6

meses, el inversor perciba los mismos beneficios previstos, aunque el retorno se anticipe.

Requisitos de Inversión: Cumplir con las condiciones establecidas en el formulario KYC (justifcc. Ley Blanqueo de Capitales)

Reparto de los Beneficios: Los Beneficios de la promoción serán repartidos entre la sociedad promotora y los inversores, de forma que éstos últimos percibirán los porcentajes expresados anteriormente expresados, siempre y cuando la promotora obtenga beneficios, más unos Bonus por éxito superior al estimado.

Entre todos estos inversores cubren la Cantidad Requerida Total de esta O.P.I.

Cada inversor recibirá la parte proporcional a su participación en la Oferta Pública de Inversión.

5. ESTRUCTURA FINANCIERA DEL PROYECTO (Ventana I)

Precio Total del Proyecto* :	431.242 € + IVA
Contrato de Arras:	3.630 € (IVA incluido)
Costo de Total de la COMPRA:	220.000 € + IVA
Gastos de adquisición:	8.140 € + IVA
Gastos de ESTUDIOS TÉCNICOS PREVIOS	6.000 € + IVA
Gastos de PROYECTOS Y DIRECCIONES OBRA	6.800 € + IVA
Gastos de URBANIZACIÓN EXTERIOR	2.400 € + IVA
Gastos de Obra y gastos de adecuación	15.200 € + IVA
Gastos de MARKETING Y VENTAS	50.300 € + IVA
Gastos de GASTOS GENERALES	105.712 € + IVA

* Incluye el Precio Total del Proyecto más la provisión de liquidez necesaria, por ejemplo, para atender la periodificación de IVA, así como imprevistos.

* 320.000 € aportados a través de la Oferta Pública de Inversión, y 95.000 € euros por la promotora y gestora del proyecto

6. PROCEDIMIENTO DE INVERSIÓN

6.1. Solicitud de Inversión

Registrarse en la web como inversor.

Ir al Proyecto en la web objeto de esta O.P.I. **invertir la cantidad deseada y rellenar la Solicitud de Inversión**. Para ello deberás de aceptar los términos del Contrato de Inversión o Joint Venture que encontrarás en la misma página y también decidir si en caso de verte afectado por el método de prorrata (por invertir el día del Cierre Provisional) deseas que el sobrante sea transferido automáticamente a tu Monedero Virtual ó dejarlo en depósito hasta el Cierre Definitivo, para beneficiarte por posibles reajustes.

El solicitante deberá de haber hecho previamente el pago de su inversión a través del **Sistema de Pago Seguro** previsto en la web, si la inversión es inferior a 3.000 €, **o por transferencia bancaria** si es menor, igual o mayor a dicha cifra. En caso de transferencia, ésta debe ser "inmediata" y "sin gastos compartidos".

Una vez realizada la Solicitud de Inversión y recibido el ingreso en la cuenta bancaria designada por la Gestora le llegará un correo electrónico con el acuse de recepción de la Solicitud de Inversión más la documentación a rellenar y enviar (Formulario KYC y Declaración Jurada de procedencia de fondos y de carecer de antecedentes penales por delitos monetarios).

Completada y enviada toda la documentación requerida, se revisará y se le enviará un email confirmando que está correcta o requiriendo que subsane alguna deficiencia.

6.2. Confirmación de Inversión

La aceptación de la inversión será confirmada por correo electrónico por parte de la Gestora. **Si el pago ha sido por transferencia bancaria no se aceptará hasta que el dinero no se refleje en la cuenta de destino.**

En caso de ser aceptada se le enviará un **Informe de Inversión Individual** y un **Certificado de Inversión**. En caso de no ser aceptada totalmente se le devolverá el 100% de la parte no aceptada, a su Monedero Virtual desde donde podrá solicitar la retirada de fondos o mantenerlos para el participar en la siguiente O.P.I..

6.3. Asignación de Inversiones

Las inversiones se asignan por orden de llegada, aplicando un sistema de prorrata sólo respecto a las ofertas que hayan sido presentadas el día que se cierre la Oferta de Inversión en caso de sobre-demanda, para que ninguna de las personas que hayan intentado invertir, se queden sin poder participar.

No obstante, la Gestora se reserva el derecho a admitir o rechazar, total o parcialmente, una solicitud de inversión, sin necesidad de explicación o motivo alguno, y contra su decisión no cabe recurso o queja alguno.

7. GARANTÍAS Y SEGURIDAD

7.1. Garantía de Rentabilidad

Rentabilidad mínima estimada especificada anteriormente, desde la firma de la escritura de compraventa.

No se trata de un reparto proporcional del beneficio con la promotora, sino un porcentaje fijo siempre y cuando la promotora obtenga beneficios, más dos Bonus adicionales, uno en caso de éxito por encima del esperado; y otro por finalización antes del plazo estimado de 9 meses.

7.2. Devolución de Inversión

Si no se realiza la operación de compra, el inversor recibirá el 100% de su dinero de vuelta.

Posibilidad de arrepentimiento en los primeros 30 días con devolución del 100% de las cantidades aportadas, en el plazo máximo de 90 días..

7.3. Cuenta Especial

El dinero de la inversión quedará en una cuenta especial y solo se utilizará para la compra de/l los inmueble/s y para sufragar los gastos de la promoción.

7.4. Información Regular

Los inversores recibirán informes cada 2 semanas sobre el progreso del proyecto.

8. COMERCIALIZACIÓN Y VENTAS

8.1. Estrategia de Venta

La venta del solar comenzará inmediatamente se lleve a cabo la escritura pública de compra del mismo, previsiblemente antes del 30 de mayo de 2025.

Paralelamente, mientras no se vende el solar, se comenzará con el desarrollo de la promoción de las viviendas que se pueden construir sobre el solar (estudios, proyectos, marketing y publicidad, etc.), según la planificación prevista; estimando el lanzamiento de sus ventas el 30 de junio de 2025. Se prevé, en tal caso vender las primeras 4 viviendas en el primer mes y 2 viviendas cada mes siguiente, hasta alcanzar la totalidad.

Con la venta de la primera vivienda, se retirará de la venta el solar.

8.2. Canales de Venta

- Página web del proyecto
- Redes sociales
- Buzoneo en poblaciones cercanas y en Almería y Huércal de Almería
- Agencias inmobiliarias de la zona

9. DOCUMENTACIÓN NECESARIA

- Documento de identidad (DNI/NIE/Pasaporte) actualizado.
- Formulario KYC
- Declaración Jurada de procedencia de fondos y de carecer de antecedentes penales por delitos económicos

10. CONTACTO

Para más información o para cualquier duda, los inversores pueden contactar a través de:

- **Correo Electrónico:** **Info@inmoversia.com**
- **Whatsapp:** **614 521 531**
- **Dirección de la Oficina:** **Calle Poeta Paco Aquino, 7 bajo (Filex Center), Almería**

Este pliego de Condiciones Especiales, junto con el de Condiciones Generales, proporciona toda la información relevante para la inversión en “Oferta Pública de Inversión (O.P.I.) Mirador de Torrecárdenas – Ventana 1”.

Los inversores deben leer y comprender todos los términos antes de participar.

Si necesita asistencia adicional, no dude en ponerse en contacto con nosotros.