

Condiciones Generales de la Oferta Pública de Inversión

1. Introducción

El presente documento establece las Condiciones Generales de la Oferta Pública de Inversión, y forman parte contractual entre la sociedad gestora AXIAMA GESTIÓN DE PROYECTOS INNOVADORES S.L. con CIF B04856712, y domicilio en calle Poeta Paco Aquino 7 bajo, 04005, Almería; y las personas que presenten una SOLICITUD DE INVERSIÓN en el proyecto de inversión inmobiliaria especificado en la Oferta Pública de Inversión; JUNTO CON LA PROPIA SOLICITUD DE INVERSIÓN, EL PLIEGO DE CONDICIONES ESPECIALES, Y SUS ANEXOS PUBLICADOS, CONFORMAN EL CONTRATO DE INVERSIÓN PROPIAMENTE DICHO.

2. Definiciones

- OFERTA PÚBLICA DE INVERSIÓN (en adelante, “la OFERTA”): Lanzamiento de un proyecto de inversión inmobiliaria, donde se invita a personas a invertir una cantidad de dinero en dicho proyecto, con sujeción a lo estipulado en los Pliegos de Condiciones ESPECIALES y Generales de la misma, y en la propia Solicitud de Inversión normalizada que se incluye como Anexo.
- LA GESTORA (en adelante también “El CLUB”): empresa que lleva a cabo todo el desarrollo del negocio objeto de la inversión, que es AXIAMA GESTIÓN DE PROYECTOS INNOVADORES SL
- CONTRATO DE INVERSIÓN: El contrato por el cual la sociedad promotora se reparte a medias con los inversores el beneficio neto de la promoción. Es un CONTRATO DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTO INMOBILIARIO o JOINT VENTURE con un esquema de co-inversión. En este acuerdo, los inversores aportan capital para financiar fases de un proyecto inmobiliario, y en contraprestación, reciben una participación proporcional en los beneficios netos del proyecto.
- BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN: Importe resultante de los ingresos por ventas menos el total de los costes de la promoción.
- CANTIDAD REQUERIDA: Monto total que la gestora solicita a potenciales inversores para llevar a cabo el proyecto inmobiliario, en la Oferta Pública de Inversión.
- CANTIDAD SOLICITADA: Monto total que una persona solicita invertir en el proyecto de inversor, con las condiciones fijadas en la Oferta.
- SOLICITUD DE INVERSIÓN: Conjunto de documentos mediante los que un inversor acude a la presente Oferta, especificando la cantidad que solicita invertir (Cantidad Solicitada). Está formado por el modelo de Solicitud de Inversión normalizado que se incluye en la Oferta debidamente firmado, con el justificante de ingreso de la Cantidad Solicitada, así como del resto de los documentos requeridos en los Pliegos de Condiciones de la Oferta, a modo de Anexos vinculantes inseparables.

- PRORRATA: Método de distribución proporcional de las inversiones solicitadas por los miembros cuando la demanda excede la oferta disponible.
- CUENTA DE INVERSIÓN: Una cuenta gestionada por la Gestora, donde se registran todas las inversiones de cada uno de sus miembros, incluyendo los montos invertidos, los rendimientos generados y cualquier ajuste o reembolso, y cualquier otro que permita al Club evaluar los resultados de sus actuaciones.
- CIERRE PROVISIONAL: Momento en el que se alcanza la Cantidad Requerida de la Oferta y se deja de aceptar nuevas solicitudes, pendiente de posibles cancelaciones y ajustes.
- CIERRE DEFINITIVO: Confirmación final de las inversiones asignadas después de haber procesado posibles cancelaciones y ajustes; se comunica a todos los inversores que hayan solicitado participar.
- RENTABILIDAD ESTIMADA: rentabilidad estimada inicialmente para los inversores, calculada desde la firma de la escritura de compraventa hasta la fecha de retorno de la inversión y reparto de los beneficios, que marcará el fin de la promoción..

3. Documentación Legal y Términos de la Oferta

- Las reglas de prorrata estarán claramente especificadas en la documentación legal y los términos de cada Oferta.
- Incluyen el contrato de suscripción y los Pliegos de Condiciones Generales y Especiales de la Oferta.
- Estas reglas son parte integral de las Reglas de Membresía del Club y las Preguntas Frecuentes (FAQs).

4. Proceso de Inversión

- Durante el proceso de Inversión, desde que se inicie la Oferta hasta su Cierre Provisional, los inversores podrán expresar su interés en invertir una cantidad específica en la Oferta.
- Los Contratos de Inversión o Joint Venture se aceptarán en el momento de hacer la inversión a través de la pasarela de pago de la Web si el pago es inferior a 3.000 euros o por transferencia bancaria inmediata, obligatoria si es igual o superior a dicha cuantía, tras lo cual el inversor deberá aportar el resto de los documentos requeridos en el Pliego de Condiciones ESPECIALES de la Oferta, especialmente los necesarios para garantizar que superan las exigencias de la Prevención de Blanqueo de Capitales (PBC). En el caso de transferencias bancarias, no se aceptará la inversión hasta que el importe no se vea reflejado en dicha cuenta bancaria.
- El órgano de Administración de la sociedad ofertante podrá rechazar cualquier solicitud si, a su juicio, no está completa o no se justifica suficientemente que las cantidades invertidas superan la PBC; sin que su decisión pueda ser subsanada ni recurrida (sin perjuicio de que el inversor pueda presentar una nueva solicitud dentro del plazo en que la Oferta esté abierta con la documentación subsanada). En cuyo caso se le devolverá el 100% de su inversión a su Monedero Virtual desde donde podrá solicitar la retirada de fondos a la misma cuenta

desde la que hizo el pago, o mantenerlos para el participar en la siguiente O.P.I.

- Además, el órgano de Administración de la sociedad ofertante se reserva el derecho de admitir o rechazar la solicitud de cualquier inversor, de forma irrevocable y sin necesidad de razonar su decisión.
- Si la suma total de todas las solicitudes de inversión excede la cantidad requerida, se aplicarán las reglas de prorrata establecidas en este Pliego de Condiciones.

5. Métodos de asignación de las Solicitudes de Inversión

En caso de Sobre-demanda, la admisión de solicitudes se cerrará anticipadamente el mismo día que se complete la demanda (Cierre Provisional). En este caso, el Club utilizará los siguientes métodos para ajustar las cantidades solicitadas por los inversores a la Cantidad Requerida en la Oferta:

5.1. Prioridad por Orden de Llegada

Las inversiones se asignarán en base al orden de llegada de las solicitudes hasta el día anterior al que se complete la financiación necesaria.

5.2 Proporcional Caso de Sobre-demanda

5.2.1 Proporcionalmente entre las solicitudes del mismo día del Cierre Provisional, las Cantidades Solicitadas se prorratearán y se ajustarán proporcionalmente a la Cantidad Requerida en la Oferta de Inversión, sin afectar a los solicitantes de los días anteriores, a los que se les asignará la totalidad de la inversión solicitada. El exceso no asignado, éste quedará depositado hasta el Cierre Definitivo, por si hubieran cancelaciones respecto a las solicitudes aprobadas provisionalmente a otros inversores.

En resumen, a los inversores que hayan realizado su Solicitud de Inversión antes del día del Cierre Provisional, cumpliendo con la documentación requerida, se les asignarán el total de lo solicitado; mientras que los inversores que hayan realizado la Solicitud el mismo día que produzca dicho Cierre Provisional, verán su solicitud sometida a prorrata.

5.2.2 Reajustes proporcionales por cancelaciones de solicitudes aprobadas provisionalmente a otros inversores

En caso que, antes del Cierre Definitivo, se produzcan cancelaciones en casos de Sobre demanda, se reajustarán proporcionalmente las mismas entre los inversores con exceso no asignado, hasta el límite de su Solicitud de Inversión.

5.3 Negociación privada con inversores

Si, tras el Cierre Provisional y los reajustes por cancelaciones la Cantidad Requerida en la Oferta no quedara totalmente cubierta, la gestora podrá iniciar negociaciones privadas con inversores sin necesidad de sujeción a los Pliegos de Condiciones, o dar por frustrada la Inversión y devolver la totalidad de las cantidades a los inversores.

6. Ejemplo de Aplicación de Reglas de Prorrata

Supongamos la Oferta con una Cantidad Requerida de 150.000 euros.

Día 1:

- Inversor A solicita 10.000 euros a las 10:00 AM.
- Inversor B solicita 60.000 euros a las 2:00 PM.
- Total solicitado el Día 70.000 euros.

Como la demanda del primer día no excede la Cantidad Requerida, todos los inversores del Día 1 reciben la cantidad solicitada en su totalidad.

Día 2:

- Inversor C solicita 30.000 euros a las 9:00 AM.
- Inversor D solicita 20.000 euros a las 11:00 AM.
- Inversor E solicita 50.000 euros a las 3:00 PM.
- Total solicitado el Día 2: 100.000 euros.

La suma de las solicitudes del Día 2 (100.000 euros) más las del Día 1 (70.000 euros) excede la Cantidad Requerida de 150.000 de euros. Por lo tanto, el proceso de prorrata se aplica solo a los inversores del Día 2.

- Total permitido para el Día 2: 80.000 euros (150.000 - 70.000 del Día 1)

Nota: Como se completó la oferta el Día 2, el prorrateo se aplica solo a las solicitudes de ese día

Prorrateo del Día 2

- Inversor C: $30.000 / 100.000 = 30\%$ del total permitido (recibe 24.000 euros)
- Inversor D: $20.000 / 100.000 = 20\%$ del total permitido (recibe 16.000 euros)
- Inversor E: $50.000 / 100.000 = 50\%$ del total permitido (recibe 40.000 euros)

Opciones de Exceso

- Inversor C, D, y E respecto al exceso no asignado, éste quedará depositado hasta el Cierre Definitivo de la Oferta, por si hubieran cancelaciones respecto a las solicitudes aprobadas provisionalmente a otros inversores, en cuyo caso se reajustarán proporcionalmente las mismas entre ellos. Los reembolsos de los excesos definitivos se harán en el plazo máximo establecido en el Pliego de Condiciones ESPECIALES de la Oferta.

Los excesos no asignados quedan depositados hasta el Cierre Definitivo

En caso de cancelaciones de otras solicitudes, se reajustarán proporcionalmente entre los inversores afectados.

Supongamos que Inversor A cancela su solicitud de 10.000 euros antes del Cierre Definitivo.

Reajustes por Cancelaciones:

- El total cancelado (10.000 euros) se prorratea entre Inversor C, D y E.
- Inversor C: $24.000 + (30\% \text{ de } 10.000) = 3.000$ euros adicionales (recibe 27.000 en total).

- Inversor D: $16.000 + (20\% \text{ de } 10.000) = 2.000$ euros adicionales (recibe 18.000 en total).
- Inversor E: $40.000 + (50\% \text{ de } 10.000) = 5.000$ euros adicionales (recibe 45.000 en total).

7. Comunicación de Asignaciones Provisionales

Una vez aplicadas las reglas de prorrata, el Club informará a los inversores sobre la cantidad final de su inversión asignada provisionalmente a través de correo electrónico o mediante la plataforma de inversión del Club.

El mismo medio se utilizará para comunicar las asignaciones definitivas.

8. Reembolsos y Reajustes por cancelaciones.

Cancelaciones puede haber, tras el Cierre Provisional y antes del Cierre Definitivo, porque la Solicitud de Inversión aprobada provisionalmente finalmente no cumple los requisitos de la Prevención de Blanqueo de Capitales o cualquiera de los exigidos por el vendedor; o por arrepentimiento del inversor en el plazo dado.

En estos casos:

- Si el Cierre Provisional se produjo anticipadamente por Sobre demanda, se procederá a prorratear proporcionalmente el importe cancelado entre los que no pudieron ver satisfecha la totalidad de su Solicitud de Inversión, y hasta el límite solicitado.
- Si, tras los reajustes por cancelaciones la Cantidad Requerida en la Oferta no quedara totalmente cubierta, la gestora podrá iniciar negociaciones privadas con inversores sin necesidad de sujeción a los Pliegos de Condiciones, o dar por frustrada la Oferta y devolver la totalidad de las cantidades a los inversores.
- Si, tras todo ello, la cantidad inicial solicitada por un inversor queda finalmente reducida debido a la prorrata, tras el Cierre Definitivo el excedente se reembolsará al inversor a través de su Monedero Virtual, o directamente a la cuenta bancaria desde la que realizó el pago.

9. Secuencia del Proceso de Cierre

1. Cierre Provisional

- Definición: El Cierre Provisional se produce cuando se alcanza la Cantidad Requerida para la Oferta y se detiene la admisión de nuevas solicitudes.
- Procedimiento: Una vez alcanzada la demanda, se procede a un Cierre Provisional, informando a todos los inversores sobre el estado de sus solicitudes.

2. Ajustes y Confirmaciones

- Período de Ajustes: Se realizará un período para procesar posibles cancelaciones, rechazos, incumplimientos, arrepentimientos y otras revisiones necesarias.
- El inversor deberá de colaborar con la gestora para superar su KYC. Tanto la documentación exigida en este KYC como cualquier otra que se le solicite deberá ser entregada en un plazo menor a 72 horas.

- Reservas y reembolsos: Los inversores que no hayan sido completamente asignados quedarán en lista de espera hasta el Cierre Definitivo de la Oferta, respecto al exceso, si en el momento en que hizo la inversión lo hubieran dejado así de manifiesto. En otro caso, se les iniciará de inmediato el proceso de reembolso por dicho exceso, sin espera. Los reembolsos se harán efectivos en el plazo máximo de 5 días naturales desde el Cierre Definitivo.

3. Cierre Definitivo

- Definición: El Cierre Definitivo es la confirmación final de las inversiones asignadas después de procesar todas las cancelaciones y ajustes, y de llevar a cabo la compra del activo inmobiliario objeto de la inversión..
- Publicación: Se comunicará el Cierre Definitivo a través de la comunidad social del Club y por email a cada uno de los inversores que hayan solicitado participar.

10. Transparencia y Acceso a Información

El Club se compromete a ser transparente respecto a sus procesos y políticas de prorrata. Esta información estará disponible para los inversores potenciales antes de que realicen sus inversiones.

11. Revisión y Modificación de las Reglas de Prorrata

Estas reglas podrán ser revisadas y modificadas por la Gestora, sin necesidad de previo aviso..

No obstante todo lo anterior, la Gestora se reserva el derecho a admitir total o parcialmente cualquier solicitud de inversión, sin más obligación que la devolución de las cantidades invertidas no aceptadas, sin que quepa queja o recurso alguno.

12. Desarrollo del Proyecto y Retorno de la Inversión

1. DESARROLLO DEL PROYECTO

- Supervisión y Gestión: Durante el desarrollo del proyecto, el Club supervisará y gestionará todas las fases para asegurar su éxito.
- Informes Periódicos: Los inversores recibirán informes periódicos sobre el avance del proyecto a través de la plataforma del Club y por correo electrónico.

2. FINALIZACIÓN DEL PROYECTO

- Inspección Final: Al finalizar el proyecto, se realizará una inspección final para garantizar que todas las metas y estándares se han cumplido.
- Liquidación de Activos: Una vez completado el proyecto, se procederá a la venta o explotación de los activos según lo establecido en el Pliego de Condiciones ESPECIALES.

3. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

- Cálculo de Beneficios: Los beneficios generados se calcularán de acuerdo con las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones ESPECIALES.

- **Notificación de Beneficios:** Los inversores serán notificados del monto de los beneficios generados y del procedimiento para su distribución.
- **Distribución de Fondos:** Los fondos correspondientes a la inversión inicial y los beneficios se transferirán al Monedero Virtual de cada inversor o a la cuenta bancaria especificada por cada inversor.

4. PROCEDIMIENTO DE PAGO

- Los pagos se realizarán mediante la web www.innoversia.com Recargando el Monedero Virtual del perfil privado de cada Inversor, o mediante transferencia bancaria a la cuenta especificada por el inversor en el Formulario KYC.
- **Fechas de Pago:** Las fechas específicas para los pagos se establecerán en el Pliego de Condiciones ESPECIALES y se comunicarán oportunamente a los inversores.
- **Confirmación de Pago:** Una vez realizados los pagos, los inversores recibirán una confirmación a través de correo electrónico, y reflejados en la cuenta bancaria de destino.

13. Determinación del Momento de Retorno de la Inversión y Beneficios

1. Condiciones para el Retorno

- **Momento de Retorno:** El retorno de la inversión y los beneficios estarán condicionados a la finalización de hitos específicos del proyecto, especificados en el Pliego de Condiciones ESPECIALES de la Oferta, que pueden incluir:
- Venta de un número determinado de los activos inmobiliarios objeto del proyecto.
- Finalización de la construcción y obtención de los permisos necesarios.
- Pago de todas las deudas generadas por el proyecto.
- Otros hitos específicos detallados en el Pliego de Condiciones ESPECIALES.
- **Fecha de Retorno:** La fecha exacta de retorno se determinará en función del cumplimiento de los hitos mencionados y se comunicará a los inversores con antelación.

2. Procedimiento para el Retorno

- **Cálculo Final:** Al cumplirse los hitos, se realizará un cálculo final de los beneficios y la inversión a retornar, según lo establecido en el Pliego de Condiciones ESPECIALES de la Oferta.
- **Distribución:** Se procederá a la distribución de los fondos de acuerdo con el procedimiento de pago igualmente establecido.

3. Retorno anticipado a instancias del inversor.

- Como regla general, el inversor recuperará las cantidades invertidas en la "Fecha de Retorno".
- En circunstancias excepcionales, el inversor podrá justificadamente solicitar su retorno anticipado, reservándose la Gestora la admisión de la solicitud en función del interés

general de la promoción; renunciando en tal caso el inversor a cualquier interés o participación en el reparto de beneficios.

14. Garantías y Seguridad

1. Cumplimiento Legal

- **Regulación y Normativa:** El Club se compromete a velar porque se cumpla con todas las regulaciones y normativas aplicables a las inversiones inmobiliarias y financieras.
- **Auditorías Externas:** Los proyectos podrán ser sujetos a auditorías externas para asegurar su cumplimiento y transparencia.

2. Protección del Inversor

- **Fondos Segregados:** Los fondos de los inversores se mantendrán en cuentas segregadas para proteger su integridad.
- **Seguros y Coberturas:** El Club puede exigir contratar seguros y otras coberturas para proteger los activos del proyecto y minimizar riesgos.

15. Transparencia y Comunicación Continua

1. Acceso a Información

- **Plataforma del Club:** Los inversores tendrán acceso a una plataforma en línea donde podrán ver el estado de sus inversiones, informes financieros y actualizaciones del proyecto.
- **Comunicaciones Regulares:** Se mantendrá una comunicación regular con los inversores a través de correos electrónicos y notificaciones en la plataforma.

2. Participación del Inversor

- **Foros y Encuentros:** El Club organizará foros y encuentros periódicos donde los inversores podrán interactuar con el equipo gestor y otros inversores.
- **Consultas y Soporte:** Los inversores podrán realizar consultas y recibir soporte a través de un canal dedicado de atención al inversor.

16. Derechos de Copyright

Todos los contenidos incluidos en estos documentos, tales como textos, gráficos, logotipos, íconos de botones, imágenes, clips de audio y video, descargas digitales, compilaciones de datos y software, son propiedad de la Gestora o de sus proveedores de contenido y están protegidos por las leyes de derechos de autor internacionales. La compilación de todo el contenido en este documento es propiedad exclusiva de la Gestora, con derechos de autor exclusivos.

Cualquier uso no autorizado del material contenido en estos documentos, incluyendo la reproducción, distribución, exhibición o transmisión de cualquier contenido, está estrictamente prohibido sin el consentimiento expreso por escrito de la Gestora.