

## “Residencial Inmoversia Pechina 1”

### ANEXO II - CONDICIONES ESPECIALES DEL PROYECTO

#### 1. OBJETO Y ALCANCE

El presente Pliego de Condiciones Especiales regula el Proyecto de inversión inmobiliaria “Residencial Inmoversia Pechina”, promovido por RESIDENCIAL INMOVERSI PECHINA 1, S.L., (en adelante, *la Promotora*), bajo el régimen de cuenta en participación, conforme a los artículos 239 a 243 del Código de Comercio, y en desarrollo de lo establecido en las Condiciones Generales del proyecto.

Tiene por objeto concretar las condiciones particulares, técnicas, económicas y operativas aplicables a este proyecto, así como los derechos y obligaciones específicos de los partícipes.

#### 2. DATOS DE IDENTIFICACIÓN del Proyecto

- Denominación del proyecto: **Residencial Inmoversia Pechina**
- Ubicación: **Plaza de la Vega, 1. Pechina (Almería).**
- Activo: **Edificio Residencial de 6 viviendas, garajes y trasteros.**
- Uso previsto: **Adquisición, puesta en valor y venta de sus elementos.**
- Número de fases: **Una (1) fase de ejecución.**
- Importe total del proyecto: **360.000 €**
- Promotora: **Residencial Inmoversia Pechina 1, S.L.**
- Gestora: **Inmoversia Activos Inmobiliarios, S.L.**
- Modalidad y Régimen Jurídico: **Cuenta en participación, conforme a los artículos 239 y siguientes del Código de Comercio.**
- Calendario: **el previsto en el plan de negocio y, en su caso, el que se establezca en los Anexos/Condiciones Particulares.**

#### 3. FINALIDAD DE LA INVERSIÓN

La finalidad del Proyecto es la adquisición y puesta en valor del activo inmobiliario descrito, mediante su rehabilitación, adecuación o finalización, con el objetivo de su posterior venta en el mercado en condiciones óptimas.

El Proyecto se ejecutará conforme a un plan de negocio individualizado, contemplando los costes de adquisición, rehabilitación, gastos asociados, comercialización y venta, así como los plazos estimados de ejecución y salida.

#### 4. APORTACIONES Y DESTINO DE LOS FONDOS

Las aportaciones realizadas por los Partícipes se destinarán exclusivamente a la financiación del Proyecto, incluyendo, entre otros conceptos, la adquisición del activo, los gastos técnicos, administrativos, financieros y de comercialización necesarios para su correcta ejecución.

#### 5. DURACIÓN DEL PROYECTO

El horizonte temporal estimado del Proyecto es el indicado en el plan de negocio, con carácter meramente orientativo, pudiendo verse afectado por circunstancias propias del mercado inmobiliario, del proceso de ejecución o por causas sobrevenidas, teniendo en cuenta que **YA DISPONE DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.**

## “Residencial Inmoversia Pechina 1”

### 6. RENTABILIDAD Y ESCENARIOS ECONÓMICOS

Las estimaciones de rentabilidad tienen carácter meramente ilustrativo y no garantizado, y podrán verse afectadas por factores propios del mercado inmobiliario, del proceso de ejecución del Proyecto o por circunstancias sobrevenidas.

La rentabilidad estimada del Proyecto se ha calculado conforme a las hipótesis del plan de negocio y se expresa a través de distintos indicadores económicos, tales como ROI, TIR y, en su caso, bonus por éxito extraordinario.

#### 6.1. Tipos de Escenarios.

Se plantean **3 escenarios de duración**:

- **Escenario Optimista:** 8 meses.
- **Escenario Base o Conservador:** 10 meses.
- **Escenario Pesimista:** 12 meses.

Análisis de rentabilidad	Objetivo		
	-5,00 % PESIMISTA		10,00 % OPTIMISTA
Plazo objetivo (en meses)	12	10	8
<b>Aportación de Fondos</b>	450.000 €	450.000 €	450.000 €
Gestora	90.000 €	90.000 €	90.000 €
Fondo de Participación	360.000 €	360.000 €	360.000 €
<b>Beneficio de la promoción</b>			
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>562.875 €</b>	<b>592.500 €</b>	<b>651.750 €</b>
<b>Costes (antes de intereses e impuestos)</b>	<b>500.054 €</b>	<b>476.242 €</b>	<b>428.618 €</b>
<b>Margen de la promoción (antes de int. e impstos)</b>	<b>62.821 €</b>	<b>116.258 €</b>	<b>223.132 €</b>
<b>Costes Financieros (Intereses al Fondo de Participación)</b>	<b>55.800 €</b>	<b>46.500 €</b>	<b>46.500 €</b>
Intereses	55.800 €	46.500 €	31.000 €
Bonus Extra			15.500 €
<b>Beneficio Bruto Promotora (antes de impuestos)</b>	<b>7.021 €</b>	<b>69.758 €</b>	<b>176.632 €</b>
Impuesto Sociedades	1.053 €	10.464 €	26.495 €
<b>Beneficio Neto Promotora</b>	<b>5.968 €</b>	<b>59.294 €</b>	<b>150.137 €</b>
<b>Reparto de Beneficios:</b>			
<b>Beneficio Neto para el Fondo de Partícipes</b>	<b>55.800 €</b>	<b>46.500 €</b>	<b>46.500 €</b>
<b>Beneficio Neto Promotora</b>	<b>5.968 €</b>	<b>59.294 €</b>	<b>150.137 €</b>
<b>Rentabilidad del Inversor</b>			
<b>Rentabilidad total inversor (ROI)</b>	<b>15,50 %</b>	<b>12,92 %</b>	<b>12,92 %</b>
<b>Rentabilidad anualizada inversor (TAE)</b>	<b>15,50 %</b>	<b>15,50 %</b>	<b>19,38 %</b>

Igualmente, se plantean **3 escenarios de resultados**, uno Base o Conservador, otro Pesimista -Margen de Beneficio del Proyecto inferior al Base; y otro Optimista, superior al Base.

## “Residencial Inmooversia Pechina 1”

Los costes totales del proyecto (A.I.I.), en el escenario Conservador, se estiman en 476.242 €.

Las necesidades de financiación externa son de 360.000 €, siendo el resto cubierta por la gestora, con sus propios fondos.

Inversión Proyecto	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	TOTAL
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>59.250 €</b>	<b>296.250 €</b>	<b>237.000 €</b>	<b>592.500 €</b>
IVA Repercutido		5.925 €	29.625 €	23.700 €	59.250 €
<b>Fondos Promotor</b>	<b>90.000 €</b>				<b>90.000 €</b>
<b>Fondo Partícipes</b>	<b>360.000 €</b>				<b>360.000 €</b>
<b>Flujo Entrada €</b>	<b>450.000 €</b>	<b>65.175 €</b>	<b>325.875 €</b>	<b>260.700 €</b>	<b>1.101.750 €</b>
<b>A. COMPRA DE LA FINCA</b>	<b>183.000 €</b>				<b>186.660 €</b>
<b>B. ESTUDIOS TÉCNICOS PREVIOS</b>					
<b>C. PROYECTOS, DIRECCIONES OBRA y OTP</b>	<b>5.978 €</b>				<b>5.978 €</b>
<b>D. LICENCIAS, TASAS E IMPUESTOS</b>	<b>11.447 €</b>				<b>11.447 €</b>
<b>E. CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS</b>	<b>47.401 €</b>	<b>85.630 €</b>	<b>28.544 €</b>		<b>161.574 €</b>
<b>F. URBANIZACIÓN EXTERIOR / INT</b>					
<b>G. MARKETING Y VENTAS</b>	<b>49.625 €</b>				<b>49.625 €</b>
<b>H. GASTOS GENERALES</b>	<b>60.958 €</b>				<b>60.958 €</b>
<b>TOTAL Costes (sin incluir costes financieros)</b>	<b>358.409 €</b>	<b>85.630 €</b>	<b>28.544 €</b>		<b>476.242 €</b>
<b>I. GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>13.950 €</b>	<b>13.950 €</b>	<b>3.488 €</b>	<b>31.388 €</b>
<b>TOTAL Costes (INCL. c.financieros)</b>	<b>358.409 €</b>	<b>99.580 €</b>	<b>42.494 €</b>	<b>3.488 €</b>	<b>507.630 €</b>
<b>DESINVERSIONES</b>			<b>270.000 €</b>	<b>180.000 €</b>	<b>450.000 €</b>
<b>Flujo salida €</b>	<b>389.001 €</b>	<b>108.143 €</b>	<b>315.348 €</b>	<b>183.488 €</b>	<b>998.669 €</b>
<b>CASH-FLOW</b>	<b>60.999 €</b>	<b>18.032 €</b>	<b>28.559 €</b>	<b>105.772 €</b>	<b>103.081 €</b>

### 6.2. Rentabilidad base

La **rentabilidad objetivo prevista** para el partícipe es del **15,50 % TIR** (Tasa de Retorno Anualizada), calculada según el **escenario base de duración (10 meses)**, para un **inversor BÁSICO** (ver apartado siguiente).

Dicha rentabilidad no constituye garantía de rendimiento ni compromiso de devolución del capital, siendo una proyección estimada conforme a los escenarios de comercialización y ejecución del proyecto.

La rentabilidad base **podrá incrementarse mediante los siguientes incentivos**, aplicables según la categoría del inversor y las circunstancias del Proyecto:

## “Residencial Inmoversia Pechina 1”

### 6.3. Bonus Extra por Categoría de Inversor (B.E.C.I.)

A dicha rentabilidad se le añadirán 4 tipos de Bonus (se adjunta como Anexo I ejemplos descriptivos):

Categoría	Inversión	Incremento sobre TIR base
Básico	500 € – 5.000 €	0,00 %
Plus	5.500 € – 10.000 €	+ 0,75 %
Pro	10.500 € – 20.000 €	+ 1,50 %
Premium	20.500 € – 30.000 €	+ 2,25 %
Élite	+ 30.500 €	+ 3,00 %

### 6.4. Bonus Extra por TIEMPO (B.E.T.)

En caso que el retorno de la inversión **se adelante más del tiempo previsto en el escenario Pesimista o se retrase más del escenario Optimista** establecidos en la duración estimada de este proyecto, este bonus complementará el resultado para el inversor, de modo que perciba el mismo importe que si la inversión se hubiera retornado en el plazo inicialmente previsto.

**Límite máximo:** en ningún caso el B.E.T. podrá suponer un incremento superior al 20 % sobre la rentabilidad base prevista.

### 6.5. Bonus Extra por Reinversión (B.E.R.)

Se añadirá un **1,00 % TIR** adicional sobre las cantidades que el inversor reinvierta de proyectos anteriores gestionados por Axiama, siempre que dichas cantidades no hayan sido retiradas previamente.

### 6.6. Bonus Extra por Beneficio Extra (B.E.B.E.)

En caso de que el margen neto del Proyecto **supere el escenario optimista** previsto, el inversor participará en el exceso en la misma proporción porcentual en que dicho margen exceda el objetivo.

## 7. PROCEDIMIENTO DE INVERSIÓN

**7.1.** La participación en el Proyecto se formaliza mediante la firma individual del Contrato de Cuenta en Participación y de sus Anexos, una vez aceptadas expresamente las condiciones del mismo por el Partícipe.

**7.2.** Con carácter previo o simultáneo a la firma del contrato, el Partícipe deberá realizar la aportación dineraria en la cuenta bancaria indicada en las Condiciones Particulares, conforme a las instrucciones facilitadas por la Promotora o la Gestora.

**7.3.** La aceptación de la inversión quedará condicionada a la correcta recepción de los fondos y a la superación de los procesos de verificación legalmente exigibles, en particular los relativos a prevención del blanqueo de capitales (PBC).

**7.4.** La Promotora o la Gestora se reservan el derecho a aceptar o rechazar una solicitud de participación, total o parcialmente, sin necesidad de motivación, procediendo en su caso a la devolución íntegra de las cantidades no aceptadas.

## “Residencial Inmoversia Pechina 1”

---

### **8. GARANTÍAS, SEGURIDAD Y TRANSPARENCIA**

#### **8.1. Rentabilidad estimada y régimen de resultados**

Rentabilidad es estimada y variable según resultados.

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 para el escenario Optimista; y otro por finalización antes del plazo estimado para el mismo escenario.

Sin perjuicio de lo anterior, el B.E.B.E. constituye un mecanismo excepcional de participación en el exceso de margen, en los términos del **apartado 6.6.**

#### **8.2. Cuenta Especial y segregación de fondos**

El dinero de la inversión quedará en la cuenta bancaria determinada en las **Condiciones Particulares del Contrato** destinada exclusivamente a la compra de/l los inmueble/s y para sufragar los gastos del proyecto.

Los fondos que ya estuvieran en otras cuentas de la gestora con anterioridad a la firma de este contrato serán transferidos por ésta a la mayor brevedad posible, una vez deducidos los gastos operativos edirectamente vinculados al Proyecto.

La Gestora mantendrá registros contables y extractos bancarios disponibles en el domicilio social para consulta documental por los partícipes que lo soliciten, previa petición formal y con carácter informativo.

Dichos extractos o informes podrán emitirse en formato resumen, certificados por la Gestora o por auditor externo, garantizando la transparencia y el control del destino de los fondos.

#### **8.3. REEMBOLSO, LIQUIDACIÓN Y RESULTADOS**

Se aplicará lo previsto en las Condiciones Generales.”

#### **8.4. Información Regular**

Se aplicará lo previsto en las Condiciones Generales.”

#### **8.5. RÉGIMEN FISCAL e Información Fiscal al Partícipe**

Los rendimientos obtenidos por el partícipe tendrán la consideración de **rendimientos del capital mobiliario.**

La Gestora facilitará los certificados e informes fiscales necesarios para la correcta declaración de dichos rendimientos.

Esta información tendrá finalidad exclusivamente informativa y fiscal, y no implicará alteración del régimen mercantil o contable del proyecto ni de las obligaciones asumidas por las partes.

#### **8.6. Supuesto de insolvencia o concurso de la Promotora y/o Gestora**

En caso de insolvencia, concurso o quiebra de la Promotora y/o la Gestora, ésta vendrá obligada a informar inmediatamente a todos los partícipes por los mismos medios utilizados para las comunicaciones ordinarias del proyecto.

El Partícipe podrá, en tal caso, resolver unilateralmente el contrato, solicitando la liquidación inmediata de su participación sobre el saldo de la cuenta segregada o sobre los resultados generados hasta la fecha de la declaración de insolvencia.

El Partícipe tendrá prelación de cobro sobre los beneficios o resultados no distribuidos y sobre las cantidades efectivamente aportadas que permanezcan en la cuenta especial del proyecto, con preferencia a cualesquiera acreedores ordinarios de la Gestora.

## “Residencial InmoVersia Pechina 1”

---

La Gestora, o en su caso la administración concursal, deberá rendir cuentas individualizadas de la inversión y comunicar al Partícipe el resultado líquido atribuible a su participación.

### **9. DOCUMENTACIÓN NECESARIA**

- Documento de identidad (DNI/NIE/Pasaporte) actualizado.
- Formulario KYC (no es imprescindible en este Proyecto)
- Declaración Jurada de procedencia de fondos y de carecer de antecedentes penales por delitos económicos

## “Residencial Inmoversia Pechina 1”

---

### 10. CLÁUSULA FINAL DE INTEGRACIÓN NORMATIVA

El presente Pliego de Condiciones Especiales forma parte integrante del marco contractual del Proyecto, junto con las Condiciones Generales y el Contrato de Cuenta en Participación.

En caso de discrepancia entre este Pliego y las Condiciones Generales, prevalecerán las Condiciones Especiales en cuanto a los aspectos técnicos, económicos o temporales específicos del proyecto.

Cualquier aspecto no previsto expresamente se regirá por lo dispuesto en las Condiciones Generales, el Código de Comercio y la legislación mercantil española vigente.

### 11. CONTACTO

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

- **Correo Electrónico:** **Info@inmoversia.com**
- **Whatsapp:** **614 052 096**
- **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 este proyecto..

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

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

Aceptan, en el lugar y día indicado en las Condiciones Particulares del contrato,

Fdo: \_\_\_\_\_ Fdo.: \_\_\_\_\_

**“Residencial Inmoversia Pechina 1”**

**ANEXO I  
EJEMPLOS DE DISTINTOS ESCENARIOS**

Precisiones previas:

- **ROI = Rentabilidad que retorna al inversor, con independencia del tiempo.** P.e. un ROI del 15,50 %, significa que, cada 10.000 € invertidos, tendrá un retorno de  $10.000 \times 15,50 \% = 11.550,00 \text{ €}$  (los 10.000 € invertidos más 1.550,00 € de rentabilidad).
- **TAE = Tasa Anual Equivalente o, lo que es lo mismo, el equivalente al tipo de interés bancario anual.** P.e., un ROI del 12,91% en 10 meses, equivale a una TAE del 15,50 % (12 meses), resultado de dividir 12,91% (ROI) entre los 10 meses que tarda en recuperar la inversión, y multiplicar por los 12 meses que tiene el año.

**EJEMPLO 1**

Suponemos que la operación se ha cerrado **EN EL PLAZO PREVISTO**, es decir, entre el escenario Pesimista y el Optimista, arrojando un Margen de Beneficio del Proyecto inferior o igual al escenario

	Inversor BASICO	Inversor PLUS	Inversor PRO	Inversor PREMIUM	Inversor ELITE
<b>Rentabilidad Estimada</b>	15,50 %	16,25 %	17,00 %	17,75 %	18,50 %
Plazo objetivo (en meses)	10				
<b>Rentabilidad EJEMPLO</b>					
<b>Rentabilidad total inversor (ROI) a 12 meses</b>	15,50 %	16,25 %	17,00 %	17,75 %	18,50 %
Plazo FIN de la OPERACIÓN	12				
<b>Percibe por CADA 10.000 € INVERTIDOS</b>					
Rentabilidad (ROI) a 12 meses	1.550,00 €	1.550,00 €	1.550,00 €	1.550,00 €	1.550,00 €
Bonus Extra por CATEGORIA DE INVERSOR (B.E.C.I.)		75,00 €	150,00 €	225,00 €	300,00 €
Bonus Extra por REINVERSIÓN (B.E.R.)					
Bonus Extra por RESULTADOS (B.E.R.)					
<b>TOTAL A PERCIBIR por CADA 10.000 € INVERTIDOS</b>	<b>1.550,00 €</b>	<b>1.625,00 €</b>	<b>1.700,00 €</b>	<b>1.775,00 €</b>	<b>1.850,00 €</b>
<b>Total TASA DE RETORNO (ROI)</b>	<b>15,50 %</b>	<b>16,25 %</b>	<b>17,00 %</b>	<b>17,75 %</b>	<b>18,50 %</b>
<b>Total RENTABILIDAD ANUALIZADA (TAE)</b>	<b>15,50 %</b>	<b>16,25 %</b>	<b>17,00 %</b>	<b>17,75 %</b>	<b>18,50 %</b>

**CALCULOS DEL EJEMPLO:**

- Partimos de la Rentabilidad Anualizada (TAE) estimada en la Oferta Publica de Inversión (O.P.I.) para el INVERSOR BÁSICO, según el ESCENARIO CONSERVADOR, es decir, 15,50 % TAE. Dicho escenario prevé un Plazo Objetivo de la Inversión de 10 meses, por lo que el ROI que resulta de dividir la TAE (Tasa de Interés Anual) entre 12 meses que tiene el año, y multiplicar por los meses que se estima para finalizar la operación (10), arrojando un retorno (ROI) estimado de 15,50 % o, lo que es lo mismo, 1.550,00 € por cada 10.000 € invertidos.
- En nuestro ejemplo, no se aplica el el BONUS EXTRA POR TIEMPO ADELANTADO (B.E.T.A.) porque no se ha adelantado el retorno de la inversión. Es más, a pesar de la demora de 2 MES/ES (se ha terminado en 12 en lugar de en 10), como se puede apreciar la ROI aumenta y las cantidades que recibe también, por lo que el retraso no perjudica para nada al inversor sino exclusivamente al gestor.
- Como, a partir de la categoría de Inversor Básico añadimos un BONUS EXTRA POR CATEGORIA (o Tipo) DE INVERSOR (B.E.C.I.) sobre la TAE, ésta se incrementa, dependiendo de la cantidad invertida, hasta en un 3,00 %. En nuestro ejemplo, al invertir 10.000 € pertenece a la categoría de Inversor PLUS, por lo que se incrementa, por este bonus, un ,75 % la TAE, que representa un bonus extra de 75,00 €.
- Se premia la fidelidad del inversor mediante un BONUS EXTRA POR REINVERSION (B.E.R.) del 1,00 % (TAE) sobre la cantidad reinvertida. En nuestro ejemplo no ha reinvertido cantidad alguna, por lo que no se puede aplicar este bonus.
- Y, por último, como en nuestro ejemplo no se ha obtenido un Margen de Beneficio de la Promoción superior al escenario Optimista, no se reparte ningún Bonus Extra por Beneficio Extra (B.E.B.E.).

**“Residencial Inmoversia Pechina 1”**

En resumen, con la suma de todo ello, en nuestro ejemplo, el inversor, **por los 10.000 €, recibe 1.625,00 €, arrojando, por tanto, un ROI del 16,25 % y una TAE del 16,25 %.**

**EJEMPLO 2**

Suponemos que la operación se ha cerrado 2 meses ANTES del plazo previsto, arrojando además, un Margen del Proyecto superior al 5,00 % del escenario Optimista. Además, la participación del inversor procede en un 50,00 % de reinversión y el resto de nueva inversión.

	Inversor BASICO	Inversor PLUS	Inversor PRO	Inversor PREMIUM	Inversor ELITE
<b>Rentabilidad Estimada</b>	15,50 %	16,25 %	17,00 %	17,75 %	18,50 %
Plazo objetivo (en meses)	10				
<b>Rentabilidad EJEMPLO</b>					
<b>Rentabilidad total inversor (ROI) a 9 meses</b>	11,63 %	12,19 %	12,75 %	13,31 %	13,88 %
Plazo FIN de la OPERACIÓN	9				
<b>Percibe por CADA 10.000 € INVERTIDOS</b>					
Rentabilidad (ROI) a 12 meses	1.162,50 €	1.162,50 €	1.162,50 €	1.162,50 €	1.162,50 €
Bonus Extra por TIEMPO ANTICIPADO (B.E.T.A.)	129,17 €	129,17 €	129,17 €	129,17 €	129,17 €
Bonus Extra por CATEGORIA DE INVERSOR (B.E.C.I.)		56,25 €	112,50 €	168,75 €	225,00 €
Bonus Extra por REINVERSIÓN (B.E.R.) 50,00 %	37,50 €	37,50 €	37,50 €	37,50 €	37,50 €
Bonus Extra por RESULTADOS (B.E.R.) 5,00 %	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>TOTAL A PERCIBIR por CADA 10.000 € INVERTIDOS</b>	<b>1.829,17 €</b>	<b>1.885,42 €</b>	<b>1.941,67 €</b>	<b>1.997,92 €</b>	<b>2.054,17 €</b>
<b>Total TASA DE RETORNO (ROI)</b>	<b>18,29 %</b>	<b>18,85 %</b>	<b>19,42 %</b>	<b>19,98 %</b>	<b>20,54 %</b>
<b>Total RENTABILIDAD ANUALIZADA (TAE)</b>	<b>24,39 %</b>	<b>25,14 %</b>	<b>25,89 %</b>	<b>26,64 %</b>	<b>27,39 %</b>

**CALCULOS DEL EJEMPLO:**

- Partimos de la Rentabilidad Anualizada (TAE) estimada en la Oferta Publica de Inversión (O.P.I.) para el INVERSOR BÁSICO, según el ESCENARIO CONSERVADOR, es decir, 15,50 % TAE. Dicho escenario prevé un Plazo Objetivo de la Inversión de 10 meses, por lo que el ROI que resulta de dividir la TAE (Tasa de Interés Anual) entre 12 meses que tiene el año, y multiplicar por los meses que se estima para finalizar la operación (10), arrojando un retorno (ROI) estimado de 11,63 % o, lo que es lo mismo, 1.550,00 € por cada 10.000 € invertidos.

- En nuestro ejemplo, se ha ADELANTADO el retorno de la inversión 1 MES/ES (se ha terminado en 9 en lugar de en 10), por lo que al 15,50 % TAE le corresponde un ROI del 11,63 %, es decir, por cada 10.000 € invertidos recibe 1.162,50 €; pero para que el inversor siga percibiendo los mismos 1.291,67 € que hubiera percibido si el retorno de la inversión se hubiera hecho justo en el plazo previsto inicialmente, el BONUS EXTRA POR TIEMPO ADELANTADO (B.E.T.A.) complementa esa diferencia. En resumidas cuentas, si recibe la misma cantidad en menos meses, la ROI se eleva al 12,92 %.

- Como, a partir de la categoría de Inversor Básico añadimos un BONUS EXTRA POR CATEGORIA (o Tipo) DE INVERSOR (B.E.C.I.) sobre la TAE, ésta se incrementa, dependiendo de la cantidad invertida, hasta en un 3,00 %. En nuestro ejemplo, al invertir 10.000 € pertenece a la categoría de Inversor PLUS, por lo que se incrementa, por este bonus, un ,75 % la TAE, que representa un bonus extra de 75,00 €.

- Se premia la fidelidad del inversor mediante un BONUS EXTRA POR REINVERSION (B.E.R.) del 1,00 % (TAE) sobre la cantidad reinvertida. En nuestro ejemplo ha supuesto el 50,00 % de la inversión total; por lo que por cada 10.000 € invertidos. recibe por este bonus 37,50 €.

- Y, por último, como en nuestro ejemplo se ha obtenido un Margen de Beneficio de la Promoción superior al escenario Optimista en un 5,00 %, se reparte un BONUS EXTRA POR BENEFICIO EXTRA (B.E.B.E.) en el mismo porcentaje; por lo que por cada 10.000 € invertidos. recibe por este bonus 500,00 €.

## “Residencial InmoVersia Pechina 1”

---

En resumen, con la suma de todo ello, en nuestro ejemplo, el inversor, **por los 10.000 €, recibe 1.885,42 €, arrojando, por tanto, un ROI del 18,85 % y una TAE del 25,14 %.**

**“Residencial Inmoversia Pechina 1”**

**EJEMPLO 3**

Suponemos que la operación se ha cerrado 3 meses DESPUES del plazo previsto, arrojando además, un Margen del Proyecto inferior o igual al escenario Optimista. Además, la participación del inversor procede de nueva inversión.

	Inversor BASICO	Inversor PLUS	Inversor PRO	Inversor PRO	Inversor PREMIUM
<b>Rentabilidad Estimada</b>	15,50 %	16,25 %	17,00 %	17,75 %	18,50 %
Plazo objetivo (en meses)	10				
<b>Rentabilidad EJEMPLO</b>					
<b>Rentabilidad total inversor (ROI) a 15 meses</b>	19,38 %	20,31 %	21,25 %	22,19 %	23,13 %
Plazo FIN de la OPERACIÓN	15				
Percibe por CADA 10.000 € INVERTIDOS					
Rentabilidad (ROI) a 12 meses	1.937,50 €	1.937,50 €	1.937,50 €	1.937,50 €	1.937,50 €
Bonus Extra por CATEGORIA DE INVERSOR (B.E.C.I.)		93,75 €	187,50 €	281,25 €	375,00 €
Bonus Extra por REINVERSIÓN (B.E.R.) 40,00 %	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €
Bonus Extra por RESULTADOS (B.E.R.)					
<b>TOTAL A PERCIBIR por CADA 10.000 € INVERTIDOS</b>	<b>1.987,50 €</b>	<b>2.081,25 €</b>	<b>2.175,00 €</b>	<b>2.268,75 €</b>	<b>2.362,50 €</b>
<b>Total TASA DE RETORNO (ROI)</b>	<b>19,88 %</b>	<b>20,81 %</b>	<b>21,75 %</b>	<b>22,69 %</b>	<b>23,63 %</b>
<b>Total RENTABILIDAD ANUALIZADA (TAE)</b>	<b>15,90 %</b>	<b>16,65 %</b>	<b>17,40 %</b>	<b>18,15 %</b>	<b>18,90 %</b>

**CALCULOS DEL EJEMPLO:**

- Partimos de la Rentabilidad Anualizada (TAE) estimada en la Oferta Publica de Inversión (O.P.I.) para el INVERSOR BÁSICO, según el ESCENARIO CONSERVADOR, es decir, 15,50 % TAE. Dicho escenario prevé un Plazo Objetivo de la Inversión de 10 meses, por lo que el ROI que resulta de dividir la TAE (Tasa de Interés Anual) entre 12 meses que tiene el año, y multiplicar por los meses que se estima para finalizar la operación (10), arrojando un retorno (ROI) estimado de 19,38 % o, lo que es lo mismo, 1.550,00 € por cada 10.000 € invertidos.

- En nuestro ejemplo, no se aplica el el BONUS EXTRA POR TIEMPO ADELANTADO (B.E.T.A.) porque no se ha adelantado el retorno de la inversión. Es más, a pesar de la demora de 5 MES/ES (se ha terminado en 15 en lugar de en 10), como se puede apreciar la ROI aumenta y las cantidades que recibe también, por lo que el retraso no perjudica para nada al inversor sino exclusivamente al gestor.

- Como, a partir de la categoría de Inversor Básico añadimos un BONUS EXTRA POR CATEGORIA (o Tipo) DE INVERSOR (B.E.C.I.) sobre la TAE, ésta se incrementa, dependiendo de la cantidad invertida, hasta en un 3,00 %. En nuestro ejemplo, al invertir 10.000 € pertenece a la categoría de Inversor PLUS, por lo que se incrementa, por este bonus, un ,75 % la TAE, que representa un bonus extra de 75,00 €.

- Se premia la fidelidad del inversor mediante un BONUS EXTRA POR REINVERSION (B.E.R.) del 1,00 % (TAE) sobre la cantidad reinvertida. En nuestro ejemplo ha supuesto el 40,00 % de la inversión total; por lo que por cada 10.000 € invertidos. recibe por este bonus 50,00 €.

- Y, por último, como en nuestro ejemplo no se ha obtenido un Margen de Beneficio de la Promoción superior al escenario Optimista, no se reparte ningún Bonus Extra por Beneficio Extra (B.E.B.E.).

En resumen, con la suma de todo ello, en nuestro ejemplo, el inversor, **por los 10.000 €, recibe 2.081,25 €, arrojando, por tanto, un ROI del 20,81 % y una TAE del 16,65 %.**

**“Residencial InmoVersia Pechina 1”**

---

---

**“Residencial InmoVersia Pechina 1”**

---

---

**ANEXO INFORMATIVO. COMERCIALIZACIÓN Y VENTAS****1. Estrategia de Venta**

Los trabajos previos al comienzo del Proyecto (estudios, proyectos, licencias, marketing y publicidad, etc.), comenzarán con carácter inmediato, según la planificación prevista; estimando el **lanzamiento de sus ventas antes del 31 de marzo de 2026**. Se prevé, en tal caso **vender las primeras 2 viviendas en cuanto esté terminada la vivienda piloto (previsiblemente antes del 30 de abril)** y 2 viviendas cada mes siguiente, hasta alcanzar la totalidad.

**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