

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS EXONERADAS DE IMPUESTOS

2024

Objetivo del fondo

SMARTPROP busca facilitar y profesionalizar el acceso a las rentas inmobiliarias.

El objetivo es ofrecer un producto de inversión alternativo que traslade a los inversores las ganancias obtenidas por la renta de activos inmuebles.

Para ello, este fondo se enfoca en la selección, adquisición, comercialización y administración de una cartera inmobiliaria con unidades a estrenar o próximas a entrega, construidas bajo la Ley 18,795 y exentas de impuestos.

El rendimiento se genera mediante la combinación entre el cobro de alquileres y la apreciación de las unidades en el mercado inmobiliario.

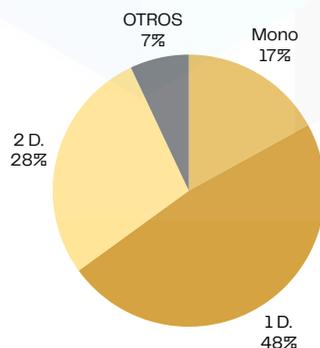
La distribución de los alquileres se realizará cada 6 meses, mientras que la apreciación del inmueble se materializará con la venta de unidades. Se planifica un ciclo de 5 años, potenciando la mejor relación entre el cobro de rentas de alquileres y la amortización de las unidades.

Además, SMARTPROP ofrece una inversión que amortigua el tipo de cambio, obteniendo rendimientos en pesos uruguayos (\$Uy) y dólares estadounidenses (USD), brindando mayor seguridad y estabilidad a los inversores.

Los inversores obtendrán títulos certificando su participación en el fideicomiso, garantizando así su inversión.

Mercado Inmobiliario

Los alquileres en Montevideo concentran la mayor demanda en Uruguay, mensualmente se realizan más de 80,000 contratos nuevos (Dato INE). Según los mayores operadores inmobiliarios, los alquileres representan un 60% de la demanda, mientras que la oferta disponible es del 17%.



Distribución de la demanda en Apartamentos (MVD):

- Mono: 17%
- 1 Dormitorio: 48%
- 2 Dormitorios: 28%

Promedio de Alquileres por Tipologías:

- Mono: 19,000 \$uy
- 1D: 24.700 \$uy
- 2D: 27,600 \$uy

Información del fondo

MGMT	Smartprop SAS
Fecha lanzamiento	1 de Julio 2024
Plazo total	5 años
Estructura	Fideicomiso de Administración
Domicilio	Uruguay
Moneda	USD - \$UY
Aporte minimo	20.000 USD
Pago de dividendos (alquileres)	Semestral
Pago de dividendos (ventas)	2029
Assets	≈ 25 inmuebles
Clase	Alternative investment - Economía real
Tipo de inmueble	- Ley 18,795 (vivienda promovida) - Exento de impuestos a la renta (10 años) - Mono - 1D - 2D - A estrenar, o proximo a entrega.

Rendimientos estimados

Inv total en inmuebles	USD3,665,350				
Años	1	2	3	4	5
ALQUILERES					
Ingresos netos anuales \$UY	\$5,174,193	\$6,275,105	\$6,340,638	\$6,406,786	\$6,473,556
(rend. Alq/Inv en usd)	3.97%	4.81%	4.86%	4.91%	4.97%
VENTAS					
Apreciación anual de cartera	4,5%				
Ingreso neto	USD4,270,377				
Total de ingresos	USD4,440,734				
Acumulado	USD1,412,139				
ROE	38.53%				
TIR	9.32%				

Beneficios de SMARTProp

- Diversificación: el inversor se convierte en beneficiario de 25 unidades, mitigando riesgos.
- Bulk purchasing: la compra masiva beneficia al obtener un buen descuento sobre el precio de lista.
- Property Management: la administración de los inmuebles será responsabilidad del Agente Fiduciario.
- Tax Free: los inmuebles a comprar están exentos de impuestos a la renta por 10 años.