DOCUMENTO INFORMATIVO DE FINANCIACIÓN PARTICIPATIVA

1. Quiénes Somos y Resumen Ejecutivo

Global Hub House es la marca comercial operada por **Global Ecommerce Hub, S.L.** (NIF B02696060), sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia y administrada por D. Manuel Guede Patiño. Somos una firma especializada en la identificación, adquisición, rehabilitación y transmisión de activos inmobiliarios.

Nuestra actividad principal se centra en detectar oportunidades de compra estratégicas, operando con activos por debajo de su valor de mercado (*off-market*). Esto incluye inmuebles procedentes de subastas, cesiones de crédito hipotecario y la adquisición en bloque de carteras residenciales. Nuestro ecosistema empresarial está diseñado para optimizar el rendimiento económico a través de un control integral de cada proyecto, asegurando un margen sólido antes de ejecutar cualquier operación.

2. Pilares de Nuestra Actividad

La actividad de la compañía se articula sobre tres pilares fundamentales que garantizan el control del riesgo y la maximización del beneficio:

- **Identificación de oportunidades (Originación):** Búsqueda activa, filtrado y análisis técnico de activos singulares con posibilidades de adquisición en condiciones altamente favorables.
- **Generación de valor (Reposicionamiento):** Adquisición jurídica y física, seguida de la ejecución de reformas arquitectónicas y adecuación de los inmuebles para adaptarlos a la demanda actual del mercado.
- **Financiación estructurada:** Integración de capital privado a través de un modelo de colaboración financiera transparente, permitiendo a terceros participar en los rendimientos del sector inmobiliario.

3. Modelo de Negocio y Ciclo Operativo

La sociedad sigue una estrategia de adquisición, reforma y venta (estrategia *Value-Add*): compra inmuebles en condiciones que considera favorables, ejecuta las obras necesarias y los comercializa de nuevo en el mercado. Nuestro modelo se basa en la rotación ágil de activos.

Horizonte Temporal: El ciclo operativo previsto para la maduración de un activo suele estimarse **entre doce y veinticuatro meses**, en función del estado de conservación del inmueble adquirido, el alcance técnico de la obra, la tramitación de licencias y la situación de absorción del mercado. Estos plazos son estimaciones operativas, no compromisos fijos.

4. Cómo Funciona la Financiación

La sociedad financia parte de su actividad con préstamos participativos (regulados en el art. 20 del Real Decreto-ley 7/1996) concedidos únicamente por personas con relación previa con la sociedad o su administrador que lo solicitan. El número de prestamistas y el importe total están limitados.

El préstamo financia la actividad de la sociedad en su conjunto. **El prestamista no adquiere la propiedad ni ningún derecho sobre los inmuebles**, y no participa en la gestión. Cada contrato se negocia de forma individual, incorpora su propio cuadro de amortización y prevalece legalmente sobre este documento informativo.

Activación de los Fondos
Su dinero solo sale cuando hay una operación real. Una vez firmado el contrato, el prestamista no transfiere nada hasta que la sociedad le envía una solicitud de disposición indicando la operación a la que se aplicarán los fondos. Si en seis meses no hay solicitud, el compromiso se extingue sin coste para ninguna de las partes.

5. Estructura de Retribución y Tramos

La retribución para el prestamista cuenta con dos componentes principales. El primero es un **interés fijo** calculado cada año sobre el capital pendiente de devolución, estructurado en tres modalidades según el importe del préstamo aportado:

Modalidad	Importe del Préstamo	Interés Fijo Anual	Interés Fijo Total en 5 años (sobre importe prestado)
Paquete A	Hasta 20.000 €	10 %	30 %
Paquete B	De 20.001 € a 100.000 €	12 %	36 %
Paquete C	Más de 100.000 €	14 %	42 %

Los porcentajes totales son brutos, antes de retenciones e impuestos, y no incluyen el posible interés variable. El interés se devenga desde la entrega efectiva del dinero.

Componente de Interés Variable

Adicionalmente, se podrá establecer un interés variable equivalente a un porcentaje del resultado antes de impuestos de la sociedad, en proporción al capital de cada prestamista y con un límite máximo anual estipulado en el contrato. Este interés solo se devenga si hay resultado positivo y, según el ejercicio, puede ser cero.

6. Plazo, Pagos y Devolución

Duración: Cinco años desde la entrega del dinero.
Pagos: Una vez al año, en el aniversario de la entrega. Cada pago incluye la devolución del **20 % del capital** y el interés fijo correspondiente al año en curso sobre la cantidad pendiente.

Ejemplo (Préstamo de 50.000 € al 12 % - Paquete B):

- Año 1: Pagos anuales de 16.000 €
- Año 2: Pagos anuales de 14.800 €
- Año 3: Pagos anuales de 13.600 €
- Año 4: Pagos anuales de 12.400 €
- Año 5: Pagos anuales de 11.200 €

Total recuperado: 68.000 € (50.000 € de capital devuelto y 18.000 € de interés fijo, antes de retenciones).

7. Mitigación de Riesgos y Garantías

La preservación del capital es una prioridad. El marco contractual incluye mecanismos de protección ante contingencias operativas:

- **Devolución anticipada:** La sociedad puede devolver antes el préstamo, sin penalización, en las condiciones que exige la ley. El prestamista no puede exigir la devolución anticipada salvo incumplimiento de la sociedad.
- **Inmuebles sin vender (Cláusula 12 meses):** Si un inmueble sigue sin venderse a los doce meses de su compra, la sociedad informará al prestamista de su situación y estrategia. Voluntariamente, la sociedad podrá ofrecer cancelar el préstamo mediante la entrega de un inmueble tasado por una sociedad homologada, siempre que ambas partes lo acepten (Dación en pago).
- **Transparencia e Información:** El prestamista recibe las cuentas anuales de la sociedad y un informe anual de los inmuebles adquiridos, en obra y vendidos.

8. Requisitos para Participar

Para garantizar el cumplimiento normativo, la participación requiere:

- Relación previa con la sociedad o con su administrador y solicitud propia de información.
- Identificación y acreditación del origen lícito de los fondos (Ley 10/2010 de Prevención del Blanqueo de Capitales).
- Recepción del contrato con suficiente antelación a la firma para su estudio.
- Firma del contrato y de la declaración de conocimiento de riesgos.

ADVERTENCIAS PREVIAS Y CONFIDENCIALIDAD: Documento confidencial y nominativo entregado a solicitud del interesado. Prohibida su reproducción o difusión. No constituye oferta pública ni publicidad. La financiación descrita es un préstamo participativo subordinado a una sociedad mercantil que no es entidad de crédito ni está supervisada por el Banco de España ni por la CNMV. No está cubierto por el Fondo de Garantía de Depósitos ni cuenta con garantía real o personal. Puede perder total o parcialmente el capital prestado. Las condiciones vinculantes son exclusivamente las del contrato firmado.

RIESGOS QUE DEBE CONOCER: 1. Riesgo de pérdida del capital: La devolución depende exclusivamente de la marcha del negocio de la sociedad. No existe garantía de rentabilidad ni de devolución. **2. Subordinación:** El préstamo es subordinado por pacto expreso: en caso de insolvencia, el prestamista cobra después de todos los demás acreedores. **3. Ausencia de garantías:** No hay hipoteca, aval ni ningún otro derecho sobre los inmuebles. **4. Riesgo de mercado inmobiliario:** Retrasos en obras, licencias o ventas, o bajadas de precios, pueden afectar a la capacidad de pago. **5. Concentración:** El resultado puede depender de pocas operaciones; el fracaso de una de ellas puede afectar a todos. **6. Iliquidez:** No existe mercado para el préstamo; su posición no puede transmitirse sin consentimiento. **7. Interés variable incierto:** Puede ser cero en uno o varios ejercicios. **8. Entidad no supervisada:** La sociedad no es una entidad financiera. **9. Fiscalidad:** Los intereses tributan como rendimientos del capital mobiliario y están sujetos a retención. Consulte a su asesor fiscal.

RECOMENDACIÓN: No prestar cantidades cuya pérdida comprometa su situación económica y consultar a asesores legales y fiscales independientes antes de tomar cualquier decisión.