

## RESUMEN DE CONCEPTOS.

Toda inversión realizada se sustenta en un análisis financiero / económico de la operación consiguientemente vamos a proceder a explicar cada uno de los conceptos manejados en nuestros análisis. Para que el Inversor sepa en todo momento los procedimientos aplicados para conseguir una máxima fiabilidad en el estudio realizado por **Debar GI**.

## ACTIVO INMOBILIARIO PRESENTADO.

El Proyecto Inmobiliario seleccionado por **Debar GI** corresponde en su gran mayoría a activos inmobiliarios de entidades bancarias y/o de Vendedores de reconocida solvencia en el mercado, dentro de dichos patrimonios reservamos para nuestros Inversores aquellas promociones que poseen una alta rentabilidad.

También se realiza un filtrado en evitando que dicho patrimonio no sufra de cargas hipotecarias, créditos personales sobre las mismas, estando libres totalmente de cualquier gravamen. Libres de también de pro indivisos, etc. Garantizando un solo tenedor de la propiedad con solvencia.

Aspectos fundamentales para una inversión futura, en el caso de patrimonios de entidades bancarias estos se ponen a la consideración de nuestros Inversores totalmente libres de hipotecas, gastos atrasados de comunidades, IBI, impuestos municipales, etc.

## EXPEDIENTE DE LA OPERACIÓN:

En nuestra página web aparece una ficha que contempla los siguientes conceptos:

1. **Financiación Necesaria:** Es el importe total necesario para la realización de la operación y contempla:
  - Compra del inmueble, costes de notaría, registro, impuestos indirectos, gastos de intermediación de Debar, Tasación del inmueble.
  - Coste de Reforma en caso de ser necesario, o bien coste de construcción en el caso de compra de solares y posterior edificación. Costes de impuestos necesarios en cualquiera de los dos supuestos contemplados, licencias, ICIO, registros y gastos jurídicos necesarios y cualquier otro necesario en función de la promoción objeto de estudio.
  - Gastos Societarios en los que se encuentran todos los necesarios para la constitución de la empresa que explotara dicha Inversión patrimonial, jurídicos, escrituración, tasas, etc.
  - Costes imprevistos, donde se aglutina una previsión sobre posibles sobrecostes no contemplados durante la existencia de la Inversión Patrimonial. Dicho importe será actualizado durante la vigencia de la misma y cuando se proceda a la venta final será objeto de devolución a cada uno de los inversores proporcionalmente al porcentaje de los mismos.

2. **Inversión en curso:**
  - Refleja el importe de las aportaciones realizadas hasta la fecha. El valor del mismo se actualiza automáticamente conforme se realizan las aportaciones por nuevos Inversores.
3. **Numero de Inversores:**
  - Indica el total de inversores que han realizado inversiones hasta la fecha.
4. **Valoración de Mercado:**
  - Conforme a los valores actuales del mercado se realiza la valoración del inmueble, considerando los valores de la zona últimos.
5. **Objetivo de Alquiler del Inmueble:**
  - Conjuntamente con el estudio del valor de mercado realizamos un estudio del alquiler medio de la zona conforme a la situación del mercado en cada momento con una proyección para los años próximos. De esta forma obtenemos el tiempo ideal de puesta en alquiler del inmueble para conseguir optimizar al máximo posible su inversión de cara la venta en un plazo entre 5 y 6 años. De esta forma conseguimos que la rentabilidad del total de la operación incluida la venta final sea óptima. En el estudio del alquiler se consideran los gastos que conlleva el mismo, comunidad, IBI, seguro del inmueble, gastos financieros, coste de gestión de la sociedad, seguro de alquiler para cubrir los impagos posibles, etc.
6. **Venta final del Inmueble:**
  - Conforme a los valores de compra del inmueble, y considerando el plazo en que el mismo se tendrá en periodo de alquiler, realizamos un estudio de mercado en el que se analiza el valor de venta del inmueble pasado el tiempo calculado. Sobre los valores estimados máximos y mínimos posibles conforme a las tendencias de los últimos años y el análisis del periodo futuro hasta la venta, se obtiene un valor de venta ligeramente por debajo de la media obtenida. De esta forma se realizan los cálculos más ajustados posibles al valor futuro. En dicho estudio igualmente se incluyen los gastos de Plusvalía Municipal, honorarios de intermediación de la venta los cuales suelen estar entre el 4- 5% del valor de venta final.
7. **Rentabilidad Total de la Inversión:**
  - Es el resultado final obtenido de la compra del inmueble su alquiler durante un periodo de tiempo determinado y su venta final. Todo ello respecto a la inversión inicial realizada, descontando los gastos fijos de explotación del inmueble durante todo este tiempo.
8. **Tiempo total de Inversión:**
  - Duración prevista para conseguir la máxima rentabilidad de la inversión, el cálculo es una proyección en meses conforme al valor de alquiler y la apreciación prevista del inmueble.

## TERMINOS ECONOMICO FINANCIEROS DE LAS OPERACIÓN DE INVERSIÓN HIPOTECARIA REALIZADAS POR DEBAR GI.

### RELATIVOS AL INMUEBLE.

- Superficie Construida del Inmueble: Es la superficie total del mismo en M2 sin descontar tabiquerías interiores ni zonas muertas.
- Superficie Útil: Es el valor en M2 de la superficie libre de las estancias de la vivienda.
- Valor de Mercado: Refleja el precio de dicha vivienda conforme al valor de venta en la zona con valores medios de la fecha del estudio.
- Valor de Tasación: Corresponde al Valor de Mercado de la vivienda aplicando coeficientes correctores en relación al estado real de la misma, el mantenimiento realizado, las reformas realizadas si las tiene. La tasación es el dato utilizado por entidades bancarias para establecer los valores máximos de préstamos soportables por dicho inmueble. Por consiguiente suele desviarse de los valores de Mercado entre un 10 – 15%. a la baja.
- Valor Catastral: Valor asignado el Ministerio de Hacienda y las administraciones públicas a dicha vivienda, actúa en la práctica como referente del valor mínimo de la vivienda.
- Valor Catastral Suelo: Dentro del valor catastral de la vivienda se refleja la parte asignada al valor del suelo el cual no suele sufrir alteraciones con el paso del tiempo. No aplicándose factores correctores a la baja en la valoración.
- Valor Catastral Vivienda: Valor asignado dentro del valor catastral del Inmueble, a la vivienda física la cual si sufre depreciación por el paso del tiempo así como produce una amortización de la inversión realizada en la construcción.

### RELATIVOS A LA FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE.

- Precio de Adquisición: Precio del valor del Inmueble que corresponde al Vendedor/Promotor por el mismo junto con la suma de los siguientes conceptos:
  - ✓ gastos constitución sociedad patrimonial notariales.
  - ✓ impuestos nacionales y municipales.
  - ✓ pago de las tarifas aplicadas por **debar GI**.
  - ✓ gastos de reformas necesarias, si proceden.
  - ✓ coste del mobiliario del mismo.
  - ✓ gastos jurídicos y societario, impuestos.
  - ✓ dotación de imprevistos por derramas, vicios ocultos, etc.

## RELATIVOS A LA FASE DE ALQUILER DEL INMUEBLE.

- Durante el proceso de alquiler del Inmueble propiedad de la “Sociedad Patrimonial” creada por el conjunto de los Inversores y **debar GI** con el fin de la explotación de dicho patrimonio durante una serie de años determinada se han de conocer los siguientes términos:
  - ✓ Ingresos por Alquiler: Corresponde a los ingresos brutos por dicho concepto durante el año.
  - ✓ Factor de Corrección del Alquiler: Dicho factor incluye la corrección a aplicar al alza en los meses futuros por los meses en los que se han producido cambio de inquilinos, así como la corrección al alza por gastos de mantenimiento o nuevas derramas producidas y que habrán de amortizarse durante el tiempo restante de vigencia del arrendamiento del inmueble.
  - ✓ Seguro de Alquiler: Se ha de considerar por los socios Inversores la necesidad de cubrir la garantía de pago de alquileres por mediación de un seguro el cual se aplicará proporcionalmente a la duración del alquiler al propio inquilino.
  - ✓ Comunidad de Propietarios: Gasto correspondiente a la comunidad de propietarios del edificio donde se encuentra el inmueble.
  - ✓ Seguro del Inmueble: Seguro para cubrir los posibles riesgos que pueda sufrir el inmueble.

## RELATIVOS AL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL DUEÑA DEL INMUEBLE.

- Durante el periodo de vigencia de dicha sociedad la misma ha de cumplir una serie requisitos exigibles por la ley, pasamos a detallarles el concepto de cada uno de ellos:
  - ✓ Impuesto de Sociedades: Es el porcentaje sobre el beneficio de la sociedad antes de impuesto que ha de pagarse a Hacienda.
  - ✓ Amortización (% medio): Es el porcentaje aplicado sobre los activos amortizables del proyecto de inversión realizado.
  - ✓ Comisión por venta de la Propiedad: Cuando proceda a la enajenación de la propiedad inmobiliaria se habrá de considerar el porcentaje sobre el importe total que se aplicara para el pago de un agente externo que venda en mercado dicho patrimonio.
  - ✓ Ingreso por Venta del Inmueble: Valor final de Venta del inmueble tras el periodo de explotación considerado por la sociedad, dicho venta estará en concordancia con el momento de máxima rentabilidad, dependiendo

el momento de venta de los vencimientos de los contratos de alquiler vigentes u la situación de mercado.

- ✓ Margen Bruto Explotación obtenido: Es el resultado obtenido de deducir al valor de venta conseguido consistentes en: Compra del inmueble, ingresos obtenidos por el alquiler del mismo, otros ingresos obtenidos y deduciendo la totalidad de gastos realizados: gastos soportados durante el periodo de alquiler, pago de impuestos del inmueble y de la propia sociedad, gastos societarios, gastos de gestión, derramas, pago realizados a **debar GI** conforme a sus tasas por los servicios prestados, etc.
- ✓ Impuesto sobre bienes Inmuebles: Es el gasto anual por el IBI, tributo de ámbito municipal que soporta el inmueble.
- ✓ Gastos Societarios: Son la totalidad de gastos que la Sociedad Patrimonial propietaria del inmueble tiene, entre otras, asesoría fiscal y contable, depósito de cuentas anuales, auditoría anual de cuentas, gastos de funcionamiento intrínseco de la sociedad.
- ✓ Amortizaciones sobre el patrimonio Inmobiliario: Es el porcentaje de depreciación que sufre tanto la vivienda como el mobiliario aportado para el alquiler del mismo durante el periodo previsto. En el caso de la vivienda dicha amortización queda incluida en el precio final de venta. La amortización del mobiliario será un gasto puro a aplicar año a año durante el periodo de alquiler, quedando cubierto el gasto total antes de la venta del inmueble.
- ✓ Impuesto de Transmisión patrimonial: Al tratarse de compra por parte de una sociedad patrimonial dicho impuesto será soportado por el comprador final del inmueble tras su explotación.
- ✓ Dotación a reserva General: Conforme a la ley vigente durante los años de vigencia de la sociedad se ha de dotar anualmente de un 10% sobre los beneficios anuales hasta llegar al 20% sobre el capital social de la sociedad. Dichos importes no pueden incluirse en los importes de reparto de los dividendos anuales.
- ✓ Retención IRPF s/ dividendos: Es el porcentaje que se retendrá a los Inversores deducidos de los Dividendos recibidos para el pago de los impuestos correspondientes en su nombre.
- ✓ Deducción fiscal aplicada: Es el % que el accionista puede deducirse de la inversión realizada en su declaración de la renta.
- ✓ Gastos Jurídicos Societarios: Corresponden a los gastos de notaría, registros, impuestos, trámites legales de constitución, ampliaciones de capital y liquidación de la sociedad. Dichos gastos no van a cuenta de resultados de la sociedad, al reducir el patrimonio neto.
- ✓ IVA Soportado deducible: Es el importe de IVA que se paga por la adquisición del inmueble y en todos los gastos asociados a dicha compra. La totalidad del IVA es recuperado.
- ✓ IVA repercutido: Corresponde al IVA que se cobra a los inquilinos durante el tiempo de alquiler no se considera ingreso en la sociedad al ser un pago directo a Hacienda.

- ✓ Liquidación de IVA: de forma trimestral se realiza liquidación de IVA resultado de la diferencia entre IVA soportado y deducible.
- ✓ Flujo de caja: es la diferencia existente entre la totalidad de ingresos de la sociedad deduciendo la totalidad de gastos.
- ✓ Reparto de Prima de Emisión: Es una reserva de ingresos como pueden ser los flujos de caja que no son ingresos, por lo tanto, al no poder repartirse dentro del importe de dividendo se paga como prima de emisión al Inversor de esta manera no generan al mismo costes fiscales.
- ✓ Liquidación de la Sociedad Patrimonial: En el momento de realizarse la disolución de dicha sociedad como consecuencia de la venta de su único activo que es propiedad inmobiliaria que detenta, se producirá la devolución de los importes aportados por los Inversores, así como la prima de emisión que quedase pendiente. Lógicamente tras realizar todos los pagos a los inversores el saldo final de caja de la sociedad quedara a cero.