

ANEXO 2

FORMA DEL CÁLCULO DE LA TIR

La TIR (Tasa Interna de Retorno), es un valor porcentual que nos va a indicar la rentabilidad media anual que va a generar el capital que Domo Activos invierta en un proyecto inmobiliario concreto.

Al estar previsto solicitar a Entidades Financieras, financiación para estos proyectos, la TIR es mayor que si todo el proyecto se financiara con fondos propios de Domo Activos (debido fundamentalmente a que el coste de la deuda es más bajo comparado con el de fondos propios). Es por esto, que a lo largo de este Contrato cuando nos referimos a la TIR le añadimos “apalancada”, es decir, nos referimos al flujo de caja del proyecto que incluiría todas las entradas y salidas de caja, provengan o no de la financiación).

Por tanto, dicha TIR anual apalancada real del Proyecto, la calcularemos con la misma fórmula y criterios de imputación de costes que se han tenido en cuenta para realizar el estudio económico financiero de cada Promoción o proyecto de inversión que se presenta para su aprobación al Consejo de Administración y del que se derivaron los costes de la Promoción o proyecto y la TIR anual apalancada estimada. Dicha TIR saldrá de igualar a cero el VAN (Valor Actualizado Neto):

$$VAN = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} = -I_0 + \frac{F_1}{(1+k)} + \frac{F_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+k)^n}$$

F_t son los flujos de dinero en cada periodo t

I_0 es la inversión realiza en el momento inicial ($t = 0$)

n es el número de periodos de tiempo

k es el tipo de descuento o tipo de interés exigido a la inversión

A estos efectos “ k ” es la TIR.