

INFORMACIÓN SOBRE EL CÁLCULO TASA INTERNA DE RENTABILIDAD

NOTA: Para el cálculo de la TIR solo se tienen en cuenta los proyectos finalizados con éxito y aquellos declarados fallidos. No se incluyen los proyectos en mora o los proyectos prorrogados.

La TIR entendida como la tasa interna de rentabilidad de una inversión, se calcula utilizando la fórmula de excel de TIR.NO.PER que devuelve la tasa interna de retorno para un flujo de caja que no es necesariamente periódico. Para dicho cálculo, se tienen en cuenta los siguientes datos:

- Desembolso inicial
- Importe de cada pago efectivamente realizado
- Fechas en las que se hacen cada uno de estos pagos

Este dato se rellena para cada uno de los préstamos y se publica el cálculo de la TIR histórica anual ponderada por todos los proyectos concluidos o en estado de impago.

Las fechas consideradas a efectos del cálculo de la TIR de cada uno de los proyectos son los siguientes:

- A. En el caso de préstamos a interés fijo:
 - a. En el supuesto de que el pago efectivo del préstamo por el promotor, y en su caso de los intereses devengados, calculados a la fecha prevista (día D) se realizará el día de su vencimiento (día D) o dentro de los 4 días hábiles siguientes a la fecha de vencimientos se considerará como fecha para el cálculo de la TIR el día D
 - b. Si el promotor solicitara la cancelación anticipada del contrato efectuándose el cálculo de la liquidación prevista a esa fecha de cancelación anticipada, independientemente de cuándo se reciba el cobro del promotor y se efectúe el pago a inversores, se considerará como fecha para el cálculo de la TIR el día de cálculo de la liquidación prevista para la cancelación anticipada.
 - c. Si el promotor realiza cancelación anticipada mediante el pago efectivo del préstamo y en su caso de los intereses devengados correspondientes a la fecha prevista de vencimiento o Día D, abonándolos en fecha anterior a esta, se considerará como fecha para el cálculo de la TIR el día de reparto a inversores
- B. En el caso de préstamos participativos o a tipo variable se considerará a efectos de cálculo TIR la fecha de pago de cada uno de los importes a inversores.

- C. En el caso de préstamos Equity/participaciones en capital. En los proyectos destinados a financiar ampliaciones o participaciones de capital en sociedades, para que inviertan a su vez en proyectos y que tras la desinversión de los mismos se proceda a la liquidación de la compañía, consideramos:
- a. Fecha de inicio para el cálculo de la TIR la fecha de firma de la escritura de ampliación de capital
 - b. Fecha fin real para el cálculo de la TIR la fecha de firma de la escritura de disolución y liquidación