**Unidad N°2**

*Guía de ejercicios*

*Rentas*

1. Un inversor comparía un inmueble haciendo una entrega inicial de $200.000 y comprometiéndose a pagar $4.000 cada mes durante los próximos 10 años. La primera cuota de $4.000 vencería un mes después del pago de $200.000. Suponiendo una TNA del 6%.
2. ¿Cuál es el valor de contado equivalente?
3. Después de haber hecho 18 pagos de $4.000, el comprador desea liquidar el saldo existente mediante un pago único en el vencimiento de la 19° cuota. ¿Cuánto debe pagar?
4. Una deuda está instrumentada a través de un Bono típico. El capital o valor Nominal del Bono es de $1.000.000. El título genera pagos semestrales en concepto de intereses, por un importe de $25.000, y vence dentro de diez años. Suponiendo un costo de oportunidad Nominal Anual del 8%, calcule el valor del Bono en la fecha de hoy. ¿Compraría este título si cotizara a $890.000 en el mercado?
5. El alquiler de un departamento es de $90.000, pagaderos al principio de cada mes. ¿Cuál es el alquiler anual equivalente pagadero al principio de cada año, para una TNA del 48%?

1. Una empresa recibirá un préstamo de $2.000.000 de la siguiente manera: $700.000 el 30 de abril, $800.000 el 30 de mayo y $500.000 el 30 de junio.

La deuda contraída sería cancelada a través de 12 pagos vencidos, uno por semestre, con un plazo de gracia de ocho meses contados desde el 30 de abril.

Suponiendo que la empresa paga por este préstamo, en función de la calificación crediticia de su deuda, una TNA del 12%,

1. Calcule el importe de las cuotas.
2. Suponga que la empresa planea depositar en una cuenta, al principio de cada mes, el dinero necesario para reunir al final de cada semestre el importe para pagar cada cuota semestral, comenzando a depositar al inicio de cada semestre, y que la tasa que obtiene por dichos depósitos es una TNA del 9% con capitalizaciones cada 60 días ¿de qué importe debería ser cada uno de los depósitos mensuales?
3. Una cadena hotelera internacional estudia el proyecto de abrir ocho establecimientos en el país. El proyecto consiste en inaugurar un hotel por semestre, el primero dentro de dos años. Cada hotel generaría, por año de operación, un flujo neto vencido de u$s 300.000. Suponiendo que los flujos anuales sean constantes y que se espere vender cada hotel en u$s 2.500.000 diez años después de inaugurado, calcule:

5.1) Cuánto debería invertir la firma en la fecha de hoy, para ganar una TEA en dólares del 15%.

5.2) De qué importe debería ser cada desembolso si la inversión se hiciera en 6 cuotas consecutivas, una por semestre, abonándose la primera en la fecha de hoy.

1. Diga cuanto pagaría hoy por las acciones ordinarias de una firma si espera que los próximos dividendos por acción sean de $100, dividendos que se incrementarían un 3% por año, a perpetuidad.

Los dividendos se perciben una vez al año y faltan dos meses para la fecha de cobro de los próximos. La tasa de retorno exigida a la inversión, en función de su riesgo de mercado, es del 10% efectivo anual.

1. Estime el VAN del proyecto de invertir en la compra de un inmueble que podría alquilar inmediatamente en $26.000 el primer mes, con una cláusula de ajuste por inflación. Estima que conservaría el inmueble durante dos años, al cabo de los cuales espera poder vender la propiedad en $3.000.000. La tasa mensual de inflación estimada para los próximos dos años es de un 0,5% en promedio. Los contratos de alquiler son bianuales e incluyen una cláusula por la cual el inquilino abona un mes de depósito al firmar el contrato, depósito que es devuelto por el propietario al vencimiento de aquél. La rentabilidad anual que el inversor pretende obtener es del 12% nominal anual. El precio del inmueble es hoy de $2.870.000.