

BRIEF SPONSOR · FINANCIAMIENTO COMERCIAL

Brief de Financiamiento Comercial

Term sheets, requisitos del sponsor y criterios de underwriting para multifamily, mixed-use y bridge desde \$1M hasta \$50M.

Cómo difiere de residencial

El underwriting comercial evalúa el NOI del activo, el track record del sponsor y el mercado. El ingreso personal importa menos; la economía del deal importa más.

Multifamily (5+ unidades)

- LTV: hasta 75% (compra), 70% (refi).
- DSCR: mínimo 1.20x sobre amortización a 30 años.
- Plazo: 5/7/10 años fijos; amortización 30 años estándar.
- Recurso: non-recourse con bad-boy carve-outs sobre \$1M.

Mixed-use

- El ingreso residencial debe ser $\geq 50\%$ del bruto.
- LTV: típicamente 65–70%.
- Premium de pricing de 25–50 bps sobre multifamily puro.

Bridge y value-add

- Plazo interest-only de 12–36 meses.
- Hasta 80% LTC (loan-to-cost) incluyendo presupuesto de remodelación.
- Salida: refinanciamiento a permanente o venta.
- Pricing: SOFR + 350–600 bps según sponsor y activo.

Requisitos del sponsor

- Liquidez: 10% del monto del préstamo post-cierre.
- Patrimonio neto: igual o mayor al monto del préstamo.
- Experiencia: 2+ activos similares operados/poseídos en los últimos 5 años (o key principal fuerte).
- Crédito: 680+ para sponsors principales.

Documentos para term sheet

- Estado operativo T-12 y rent roll.
- Pro forma con supuestos.
- PFS del sponsor (estado financiero personal) y schedule of real estate owned.

- Contrato de compraventa (si es adquisición).

Calendario típico

Term sheet: 5–10 días hábiles. De solicitud al cierre: **45–75 días** en activos estabilizados; más en construcción o value-add pesado.

¿Listo para ponerlo en acción?

Agenda una llamada estratégica gratuita de 30 minutos. Revisaremos tu expediente, identificaremos el programa correcto y definiremos un calendario realista. Escribe a nayeli@range-mortgage.com o visita range-mortgage.com/contacto.