

TM8. GESTIÓ FINANCERA (24 – 25)

UF3. FONTS DE FINANÇAMENT I SELECCIÓ D'INVERSIONS

NF1. FINANÇAMENT BANCARI

AE2. FINANÇAMENT A LLARG TERMINI.

Préstecs (activitat integradora) 28.gen.25

ARIUPS, S.L., el 15 de febrer de 2023 va signar amb la seva entitat bancària, RIMSBank, un préstec hipotecari variable, **EURIBOR 12M_{Desembre} + 1,40%**, per import de 100.000 € i durada de 10 anys. Les quotes són mensuals i pospagables.

El tipus d'interès del primer any va ser d'un 5,82%. La revisió del préstec s'aplica a la quota a pagar del mes de març de cada any.

La comissió d'obertura i estudi és de l'1,25% (mín 200 €). La comissió d'amortització anticipada total (1%) i parcial (0,5%).

Les despeses de formalització del préstec, minuta de notaria, són de 1.344 €.

ARIUPS contracta una pòlissa d'assegurança del local objecte de la garantia del préstec per una prima anual de 134 € i amb renovació anual durant tota la vigència del préstec.

1. Amb l'ajut d'una calculadora, calcula la quota a pagar del primer any i, posteriorment, elabora el quadre d'amortització del préstec per al primer mes.

➤ Després, amb l'ajut del simulador del Banc d'Espanya, portal del client bancari:

2. Verifica els càlculs realitzats per tu al punt 1.

Tabla de Amortización Calculada

Préstamo1					
Nº Meses	Tipo Interés	Cuota	Amortizado	Intereses	Capital Pendiente
0	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100.000,00 €
1	5,820 %	1.101,187 €	616,187 €	485,000 €	99.383,813 €
2	5,820 %	1.101,187 €	619,177 €	482,010 €	98.764,637 €

3. Determina el **quadre d'amortització** per als dos primers anys.

3.1. CONFIRMEM L'EURIBOR QUE S'HA D'APLICAR

Acceso por año 2023 

Pinchando en cada valor se accede al BOE en que fue publicado

Tipos oficiales de referencia del mercado hipotecario (Año 2023)											
Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre		Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario	Tipo interbancario	Euríbor					Tipo medio préstamos hipotecarios	Permuta de intereses/ Interest rate swap	
Meses	Del conjunto de entidades de crédito	De la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años	Mibor a un año (**)	A 1 semana	A 1 mes	A 3 meses	A 6 meses	A 1 Año	Entidades de crédito en la zona euro (*)	IRS a 5 años	
Ene	3,345 	2,345 	3,337 	1,888 	1,981 	2,345 	2,858 	3,337 	3,160 	2,881 	1,9
Feb	3,585 	2,608 	3,534 	2,297 	2,369 	2,640 	3,135 	3,534 	3,340 	3,061 	2,3
Mar	3,664 	2,785 	3,647 	2,573 	2,710 	2,911 	3,267 	3,647 	3,470 	3,165 	2,8
Abr	3,683 	2,856 	3,757 	2,883 	2,961 	3,179 	3,516 	3,757 	3,770 	3,106 	2,9
May	3,967 	2,939 	3,862 	3,085 	3,152 	3,372 	3,682 	3,862 	3,810 	3,063 	3,1
Jun	4,045 	3,010 	4,007 	3,248 	3,343 	3,536 	3,825 	4,007 	3,980 	3,164 	3,4
Jul	4,186 	3,100 	4,149 	3,399 	3,469 	3,672 	3,942 	4,149 	4,070 	3,285 	3,4
Ago	4,237 	3,154 	4,073 	3,632 	3,627 	3,780 	3,944 	4,073 	4,140 	3,266 	3,6
Sep	4,305 	3,225 	4,149 	3,746 	3,758 	3,880 	4,030 	4,149 	4,210 	3,312 	3,90
Oct	4,330 	3,308 	4,160 	3,882 	3,861 	3,968 	4,115 	4,160 	4,240 	3,386 	3,90
Nov	4,276 	3,341 	4,022 	3,874 	3,841 	3,972 	4,065 	4,022 	4,280 	3,102 	3,9
Dic	4,219 	3,302 	3,679 	3,858 	3,858 	3,935 	3,927 	3,679 	4,310 	2,589 	3,9

3.2. INTRODUIM DADES AL SIMULADOR DEL BdE

Cuota a pagar en un préstamo (hipotecario o personal)

Capital inicial
100.000 € 0 € 500.000 €

Tipo de interés
5,82 % 0 % 30 %

Plazos de Amortización
10 Años 0 30

☒ Tipo de interés posterior

Interés posterior
5,079 % 0 % 30 %

Año o mes en que cambia el tipo
1 Años 0 30

Calcular

Handwritten note: EVRIBOR DES'23 + 1,1%

MENSUALIDAD
1.101,19 €

MENSUALIDAD POSTERIOR
1.067,78 €

El tipo de interés puede sufrir variaciones y, por tanto, la cuota puede subir o bajar

Comparar préstamos

Estás en el préstamo 1

Utilice los botones de navegación para cambiar de préstamo o pulse [aquí](#) para eliminar esta comparativa

3.3. I, FINALMENT, OBTENIM EL QUADRE D'AMORTITZACIÓ DELS DOS PRIMERS ANYS:

QUADRE D'AMORTITZACIÓ								
	No. Mes	Data	Tipus interès (%)	Terme amortitzatiu / Quota ar	Quota d'interès Yr	Quota capital Kr	Total amortitzat Mr	Capital viu o pendent Cr
5,82%	0	15.feb.23	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
	1	15.mar.23	5,820	1.101,19	485,00	616,19	616,19	99.383,81
	2	15.abr.23	5,820	1.101,19	482,01	619,18	1.235,36	98.764,64
	3	15.maig.23	5,820	1.101,19	479,01	622,18	1.857,54	98.142,46
	4	15.jun.23	5,820	1.101,19	475,99	625,20	2.482,74	97.517,26
	5	15.jul.23	5,820	1.101,19	472,96	628,23	3.110,97	96.889,03
	6	15.ago.23	5,820	1.101,19	469,91	631,28	3.742,24	96.257,76
	7	15.set.23	5,820	1.101,19	466,85	634,34	4.376,58	95.623,42
	8	15.oct.23	5,820	1.101,19	463,77	637,42	5.014,00	94.986,01
	9	15.nov.23	5,820	1.101,19	460,68	640,51	5.654,51	94.345,50
	10	15.des.23	5,820	1.101,19	457,58	643,61	6.298,11	93.701,89
	11	15.gen.24	5,820	1.101,19	454,45	646,74	6.944,85	93.055,16
	12	15.feb.24	5,820	1.101,19	451,32	649,87	7.594,72	92.405,29
EURIBOR 12M Des'23 + 1,40% = 3,679 + 1,40	13	15.mar.24	5,079	1.067,78	391,11	676,67	8.271,39	91.728,61
	14	15.abr.24	5,079	1.067,78	388,24	679,54	8.950,93	91.049,07
	15	15.maig.24	5,079	1.067,78	385,37	682,41	9.633,34	90.366,65
	16	15.jun.24	5,079	1.067,78	382,48	685,30	10.318,65	89.681,35
	17	15.jul.24	5,079	1.067,78	379,58	688,20	11.006,85	88.993,14
	18	15.ago.24	5,079	1.067,78	376,66	691,12	11.697,97	88.302,02
	19	15.set.24	5,079	1.067,78	373,74	694,04	12.392,01	87.607,98
	20	15.oct.24	5,079	1.067,78	370,80	696,98	13.088,99	86.911,00
	21	15.nov.24	5,079	1.067,78	367,85	699,93	13.788,93	86.211,07
	22	15.des.24	5,079	1.067,78	364,89	702,89	14.491,82	85.508,17
	23	15.gen.25	5,079	1.067,78	361,91	705,87	15.197,69	84.802,30
	24	15.feb.25	5,079	1.067,78	358,93	708,85	15.906,54	84.093,45

4. Indica la **TAE** del préstec i interpreta-la. Per al seu càlcul, suposa que el tipus d'interès del 2n any és d'aplicació per a la resta del préstec.

Cálculo de la TAE de un préstamo personal

Capital Inicial
 100.000 € 0 € 500000 €

Gastos en origen o constitución
 2.594 € 0 € 20000 €

Gastos periódicos
 134 € 0 € 20000 €

Periodicidad de los gastos
 Anual

Tipo de interés nominal anual
 5,82 % 0 % 30 %

Plazo de la Amortización
 10 Años 0 30

☒ **Tipo de interés posterior**

Interés posterior
 5,079 % 0 % 30 %

Año o mes en que cambia el tipo
 1 Años 0 30

TAE (%)

6,215 %

Comparar préstamos

Estás en el préstamo 1

Utilice los botones de navegación para
 cambiar de préstamo o pulse [aquí](#) para
 eliminar esta comparativa

5. Suposant que ARIUPS decidís cancel·lar totalment el deute al 15è mes, determina la quantia que hauria de disposar.

URIBOR 12M	13	15.mar.24	5,079	1.067,78	391,11	676,67	8.271,39	91.728,61
	14	15.abr.24	5,079	1.067,78	388,24	679,54	8.950,93	91.049,07
	15	15.maig.24	5,079	1.067,78	385,37	682,41	9.633,34	90.366,65
	16	15.jun.24	5,079	1.067,78	382,48	685,30	10.318,65	89.681,35
	17	15.jul.24	5,079	1.067,78	379,59	688,22	11.003,95	88.996,04

Capital pendent = 90.366,65 €

Comissió cancel·lació anticipada total = 1% x 90.366,65 = 903,67 €

TOTAL = 91.270,32 €

6. Suposant que ARIUPS decidís cancel·lar 20.000 euros al 15è:

URIBOR 12M	13	15.mar.24	5,079	1.067,78	391,11	676,67	8.271,39	91.728,61
	14	15.abr.24	5,079	1.067,78	388,24	679,54	8.950,93	91.049,07
	15	15.maig.24	5,079	1.067,78	385,37	682,41	9.633,34	90.366,65
	16	15.jun.24	5,079	1.067,78	382,48	685,30	10.318,65	89.681,35
	17	15.jul.24	5,079	1.067,78	379,59	688,22	11.003,95	88.996,04

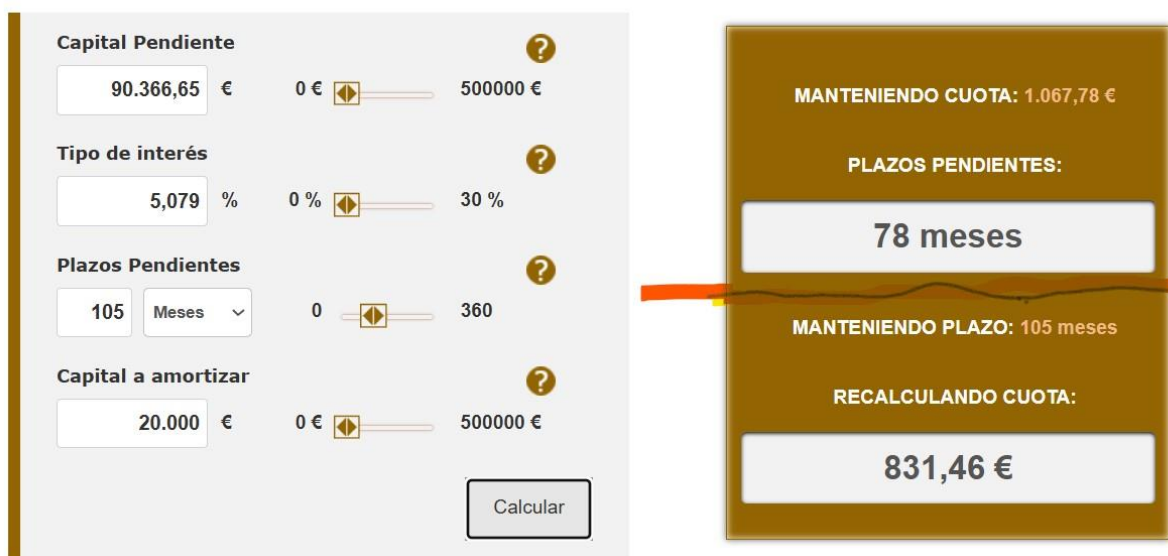
6.1. Indica la quantia amb la que hauria de comptar.

Comissió cancel·lació anticipada parcial = $0,50\% \times 20.000 = 100,00 \text{ €}$

TOTAL = 20.100,00 €

6.2. Suposant que el tipus d'interès del segon any fos fix per a la resta del préstec, indica les dues opcions de pagament que tindria la societat després de fer l'amortització anticipada parcial.

Amortización parcial anticipada de un préstamo (hipotecario o personal)



The image shows a financial calculator interface with two main panels. The left panel contains input fields for loan parameters, and the right panel shows the resulting calculations for two different scenarios.

Left Panel (Inputs):

- Capital Pendiente:** 90.366,65 € (range 0 € to 500.000 €)
- Tipo de interés:** 5,079 % (range 0 % to 30 %)
- Plazos Pendientes:** 105 Meses (range 0 to 360)
- Capital a amortizar:** 20.000 € (range 0 € to 500.000 €)
- Calcular** button

Right Panel (Results):

- MANTENIENDO CUOTA:** 1.067,78 €
- PLAZOS PENDIENTES:** 78 meses
- MANTENIENDO PLAZO:** 105 meses
- RECALCULANDO CUOTA:** 831,46 €

7. Identifica prestador i prestatari d'aquesta operació financera.

8. Identifica i quantifica la prestació i les diferents contraprestacions.