



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA ¿CÓMO SE ESTRUCTURA LA FINANCIACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL? CONTRATO DE CRÉDITO SENIOR



## Índice

**Modelo de contrato de “project finance” para estructurar la financiación de un centro comercial.**

CLÁUSULAS

### **Sección 1**

**INTERPRETACIÓN – DEFINICIONES.**

### **Sección 2**

**EL CREDITO SENIOR**

2. EL CRÉDITO SENIOR

3. FINALIDAD

4. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LOS BANCOS

### **Sección 3**

**DISPONIBILIDAD DEL CREDITO SENIOR**

5. DISPONIBILIDAD DEL CRÉDITO SENIOR

### **Sección 4**

**INTERÉS**

6. INTERÉS ORDINARIO

7. TIPO DE INTERÉS ORDINARIO

8. TIPO DE INTERÉS SUSTITUTIVO

9. PAGO DEL INTERES ORDINARIO

10. INTERÉS DE DEMORA

11. CAPITALIZACIÓN

### **Sección 5**

**DURACIÓN, REEMBOLSO Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA**

12. DURACIÓN Y REEMBOLSO

13. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA Y OBLIGATORIA

14. REGLAS GENERALES DE REEMBOLSO

### **Sección 6**

**CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS**

15. IMPUESTOS

16. CARTAS DE PAGO DE IMPUESTOS

17. INCREMENTO DE COSTES

## 18. MITIGACIÓN DE COSTES ADICIONALES O ILEGALIDAD

### *Sección 7*

#### **DECLARACIONES FORMALES, OTRAS OBLIGACIONES DE LA ACREDITADA Y DE LOS ACCIONISTAS INICIALES Y SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO**

19. DECLARACIONES FORMALES

20. INFORMACIÓN FINANCIERA

21. INFORMES TÉCNICOS Y DE SEGUROS

22. OTRAS OBLIGACIONES DE LA ACREDITADA Y DE LOS ACCIONISTAS INICIALES

23. SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO

### *Sección 8*

#### **INDEMNIZACIÓN**

24. INDEMNIZACIONES

### *Sección 9*

#### **PAGOS**

25. PAGOS

26. COMPENSACIÓN

27. REDISTRIBUCIÓN DE PAGOS

### *Sección 10*

#### **COMISIONES, COSTES Y GASTOS**

28. COMISIONES

29. COSTES Y GASTOS

### *Sección 11*

#### **CESIONES Y TRANSMISIONES**

30. EFECTOS DEL CONTRATO

31. CESIONES Y TRANSMISIONES POR PARTE DE LA ACREDITADA

32. CESIONES Y TRANSMISIONES POR PARTE DE LOS BANCOS

### *Sección 12*

#### **DISPOSICIONES RELATIVAS A LA AGENCIA**

33. EL AGENTE Y LOS BANCOS

### *Sección 13*

#### **ESTIPULACIONES VARIAS**

34. CÁLCULOS, ACREDITACION DE DEUDA Y ACCION EJECUTIVA

35. RECURSOS Y RENUNCIAS

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

## 36. NULIDAD PARCIAL

## 37. COMUNICACIONES

## 38. IVA E IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

## 39 ...

## 40. ...

### Sección 14

#### CUENTAS

## 40. CUENTAS

## 41. CUENTA DEL PROYECTO

## 42. CUENTA DE RESERVA PARA LA DEUDA

### Sección 15

#### LEY Y JURISDICCION

## 43. LEY

## 44. JURISDICCION

#### TALLER DE TRABAJO

##### Caso real de valoración de centro comercial.

### 1. Para la valoración del centro comercial se utiliza la metodología del Descuento de Flujos de Caja:

- Tasa de descuento y rentabilidad de salida ("exit yield") aplicada para la estimación del valor residual.
- Costes de adquisición, y costes de venta del valor bruto conjunto del centro comercial .
- Management fee.
- Rentas medias estimadas para los inquilinos.

### 2. Contraste de valor del activo (GAV ajustado)

- (i) la aplicación del método de Descuento de Flujos de Caja para el centro comercial
- (ii) la aplicación del método Residual Estático para los suelos.

### 3. Tasa de descuento y rentabilidad de salida ("exit yield")

### 4. Cálculo del NAV (ajustes por deuda financiera y otros) del Centro comercial.

### 5. Detalles específicos del informe de valoración del centro comercial.

- Urbanismo
- Condición del inmueble
- Terreno y contaminación.
- Inspección
- Principios generales
- Valoración

#### TALLER DE TRABAJO

##### Esquemas: ¿cómo se estructura la financiación de un centro comercial? Caso práctico.

- Alternativas de Financiación
- Definición de Financiación de Proyecto

Características Generales del Proyecto al que se aplica un Project Finance

Partícipes del Proyecto

Coberturas de seguros

Contrato de Financiación

Capital

Contratos de Construcción

Ventajas e inconvenientes de la financiación de proyecto

Documentos Contractuales

Riesgo del Proyecto

Posibles coberturas

Garantías temporales de los socios.

Contratos llave en mano.

Contrato de Seguro de Rentas

Cuentas especiales de uso restringido