



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





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? _____	5
Modelo de contrato de “project finance” para estructurar la financiación de un centro comercial. _____	6
CLÁUSULAS _____	6
Sección 1 _____	6
INTERPRETACIÓN – DEFINICIONES. _____	6
Sección 2 _____	20
EL CREDITO SENIOR _____	20
2. EL CRÉDITO SENIOR _____	20
3. FINALIDAD _____	20
4. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LOS BANCOS _____	21
Sección 3 _____	21
DISPONIBILIDAD DEL CREDITO SENIOR _____	21
5. DISPONIBILIDAD DEL CRÉDITO SENIOR _____	21
Sección 4 _____	24
INTERÉS _____	24
6. INTERÉS ORDINARIO _____	24
7. TIPO DE INTERÉS ORDINARIO _____	25
8. TIPO DE INTERÉS SUSTITUTIVO _____	26
9. PAGO DEL INTERES ORDINARIO _____	26
10. INTERÉS DE DEMORA _____	27
11. CAPITALIZACIÓN _____	27
Sección 5 _____	28
DURACIÓN, REEMBOLSO Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA _____	28
12. DURACIÓN Y REEMBOLSO _____	28
13. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA Y OBLIGATORIA _____	30
14. REGLAS GENERALES DE REEMBOLSO _____	31
Sección 6 _____	32
CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS _____	32
15. IMPUESTOS _____	32
16. CARTAS DE PAGO DE IMPUESTOS _____	33
17. INCREMENTO DE COSTES _____	33
18. MITIGACIÓN DE COSTES ADICIONALES O ILEGALIDAD _____	34
Sección 7 _____	35
DECLARACIONES FORMALES, OTRAS OBLIGACIONES DE LA ACREDITADA Y DE LOS ACCIONISTAS INICIALES Y SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO _____	35



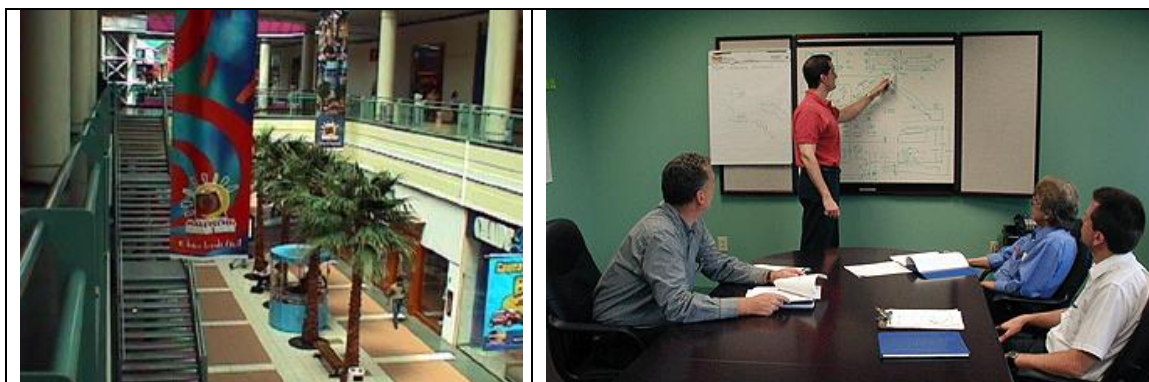
19. DECLARACIONES FORMALES _____	35
20. INFORMACIÓN FINANCIERA _____	39
21. INFORMES TÉCNICOS Y DE SEGUROS _____	41
22. OTRAS OBLIGACIONES DE LA ACREDITADA Y DE LOS ACCIONISTAS INICIALES _____	42
23. SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO _____	49
Sección 8 _____	52
INDEMNIZACIÓN _____	52
24. INDEMNIZACIONES _____	52
Sección 9 _____	52
PAGOS _____	52
25. PAGOS _____	52
26. COMPENSACIÓN _____	55
27. REDISTRIBUCIÓN DE PAGOS _____	55
Sección 10 _____	56
COMISIONES, COSTES Y GASTOS _____	56
28. COMISIONES _____	56
29. COSTES Y GASTOS _____	56
Sección 11 _____	58
CESIONES Y TRANSMISIONES _____	58
30. EFECTOS DEL CONTRATO _____	58
31. CESIONES Y TRANSMISIONES POR PARTE DE LA ACREDITADA _____	58
32. CESIONES Y TRANSMISIONES POR PARTE DE LOS BANCOS _____	58
Sección 12 _____	60
DISPOSICIONES RELATIVAS A LA AGENCIA _____	60
33. EL AGENTE Y LOS BANCOS _____	60
Sección 13 _____	65
ESTIPULACIONES VARIAS _____	65
34. CÁLCULOS, ACREDITACION DE DEUDA Y ACCION EJECUTIVA _____	65
35. RECURSOS Y RENUNCIAS _____	66
36. NULIDAD PARCIAL _____	66
37. COMUNICACIONES _____	66
38. IVA E IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS _____	68
39 ... _____	68
40. ... _____	68
Sección 14 _____	69
CUENTAS _____	69
40. CUENTAS _____	69



41. CUENTA DEL PROYECTO	72
42. CUENTA DE RESERVA PARA LA DEUDA	74
Sección 15	75
LEY Y JURISDICCION	75
43. LEY	75
44. JURISDICCION	75
TALLER DE TRABAJO	76
Caso real de valoración de centro comercial.	76
1. Para la valoración del centro comercial se utiliza la metodología del Descuento de Flujos de Caja:	76
Tasa de descuento y rentabilidad de salida ("exit yield") aplicada para la estimación del valor residual.	76
Costes de adquisición, y costes de venta del valor bruto conjunto del centro comercial .	76
Management fee.	76
Rentas medias estimadas para los inquilinos.	76
2. Contraste de valor del activo (GAV ajustado)	76
(i) la aplicación del método de Descuento de Flujos de Caja para el centro comercial	76
(ii) la aplicación del método Residual Estático para los suelos.	76
3. Tasa de descuento y rentabilidad de salida ("exit yield")	76
4. Cálculo del NAV (ajustes por deuda financiera y otros) del Centro comercial.	76
5. Detalles específicos del informe de valoración del centro comercial.	77
Urbanismo	77
Condición del inmueble	77
Terreno y contaminación.	77
Inspección	77
Principios generales	77
Valoración	77
TALLER DE TRABAJO	94
Esquemas: ¿cómo se estructura la financiación de un centro comercial? Caso práctico.	94
Alternativas de Financiación	94
Definición de Financiación de Proyecto	94
Características Generales del Proyecto al que se aplica un Project Finance	94
Partícipes del Proyecto	95
Coberturas de seguros	95
Contrato de Financiación	95
Capital	95
Contratos de Construcción	95
Ventajas e inconvenientes de la financiación de proyecto	95
Documentos Contractuales	96
Riesgo del Proyecto	96
Posibles coberturas	96
Garantías temporales de los socios.	96
Contratos llave en mano.	96
Contrato de Seguro de Rentas	97
Cuentas especiales de uso restringido	97



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Práctica sobre modelos y formularios de contratos de financiación de centros comerciales y de ocio.**