



*Propiedad para
Desarrollo*

Cariari Heredia

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Ubicación

Cariari, Heredia. Dentro de urbanización Los Arcos. A sólo 6km del Aeropuerto Juan Santamaría y a 10km del centro de San José.





CARACTERÍSTICAS GENERALES

Descripción de Propiedad

- Área de 5 hectáreas.
- Cuenta con todo el diseño del proyecto realizado y permisos aprobados para desarrollar **440 unidades** en 7 edificios de 8 pisos cada uno.
- Permisos de construcción listo.
- Cuenta con aprobación de contratos por el MEIC.
- **Proyecto listo para iniciar preventas y construcción.**





CARACTERÍSTICAS GENERALES

LICENCIAS, PERMISOS Y ESTUDIOS

LICENCIAS Y PERMISOS OBTENIDOS

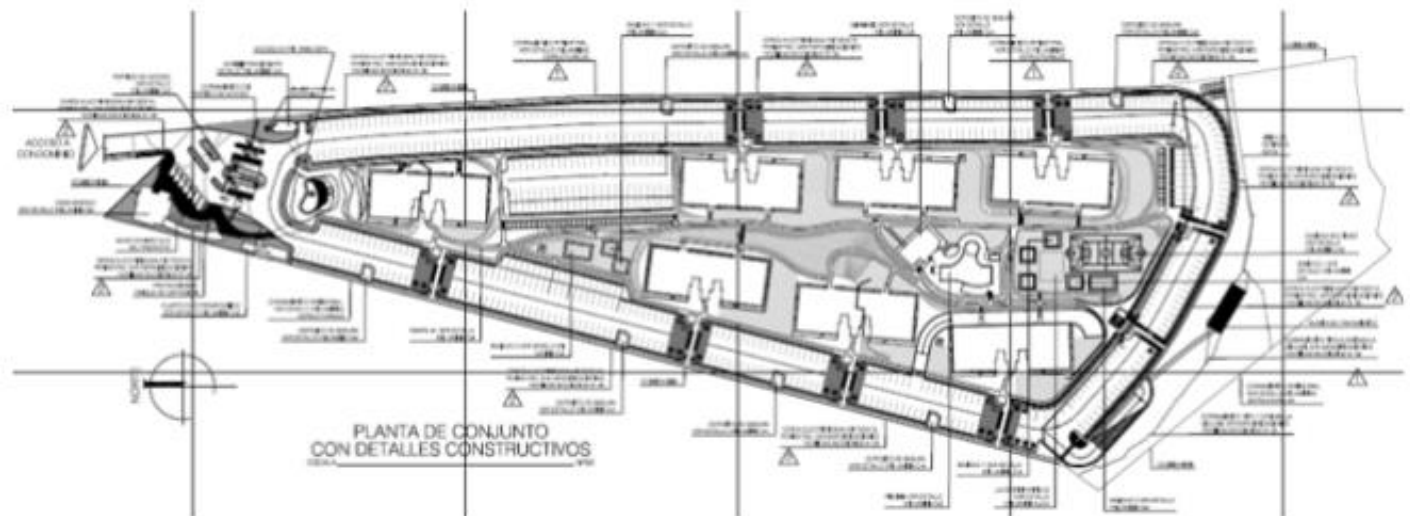
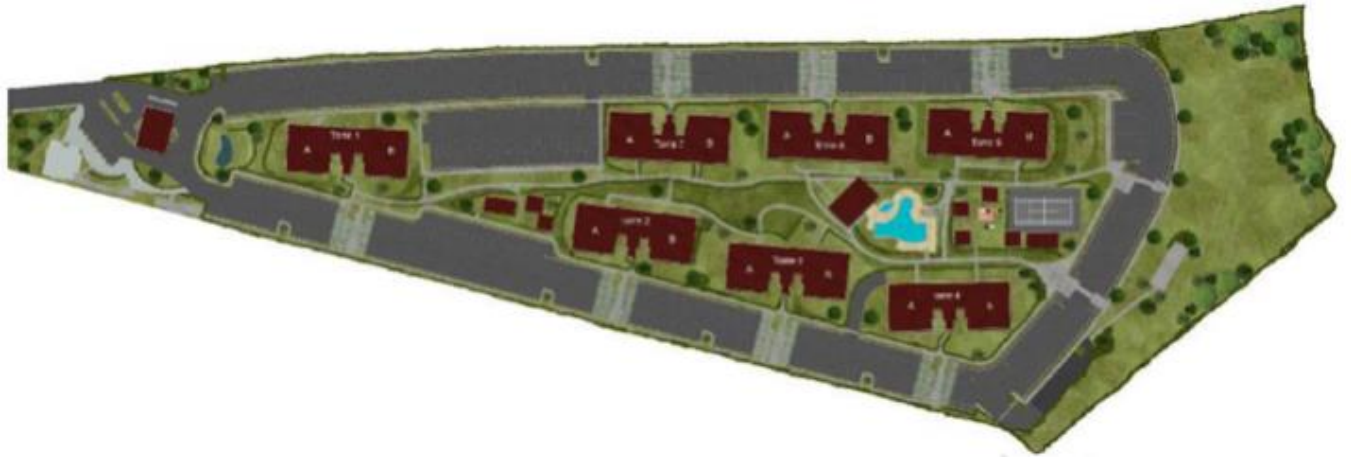
- Uso del suelo
- Disponibilidad desfogue pluvial
- Disponibilidad de electricidad
- Disponibilidad de agua
- Disponibilidad telefónica
- Certificación por parte de SINAC
- No afectación por líneas de transmisión del ICE
- Nota de aviación civil
- Criterio técnico del CNE
- Certificado del cauce, MINAET
- Alineamiento vial, MOPT
- Alineamiento vial municipal
- Viabilidad ambiental, SETENA
- Permiso de vertido, MINAET
- Permiso de ubicación de PTAR, MINSa
- Permiso de construcción, INVU
- Permiso de construcción, MINSa
- Permiso de construcción, CFIA
- Permiso de construcción, AyA
- Permiso de construcción, Municipalidad de Heredia

ESTUDIOS REALIZADOS

- Estudio de mercado
- Diseño arquitectónico
- Estudio de suelos
- Diseño estructural
- Estudio hidrogeológico
- Estudio geotécnico
- Estudios de impacto vial



DISEÑO





PROYECCIONES

		2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
In US Dollars									
Sales Revenue									
Sales Schedule (last unit sold Nov-21)	440	-	34	84	84	84	84	70	-
Cumulative Units Sold		-	34	118	202	286	370	440	440
Net Sales Revenue (OK)	70,108,633	-	88,000	8,777,429	16,447,549	12,484,417	10,516,049	19,040,460	2,754,730
Construction Budget									
Land Purchase	9,512,000	-	3,500,000	3,003,000	3,003,000	3,000	3,000	-	-
Construction costs	41,121,569	-	4,599,125	7,496,936	6,827,616	7,762,599	9,693,221	4,742,071	-
Other costs	8,825,541	-	790,347	1,580,694	1,580,694	1,580,694	1,580,694	1,580,694	131,724
Total Direct Costs	59,459,109	-	8,889,472	12,080,630	11,411,310	9,346,293	11,276,914	6,322,765	131,724
Net Cash Flow Before Debt Service and Taxes	10,649,523	-	(8,801,472)	(3,303,201)	5,036,239	3,138,123	(760,865)	12,717,695	2,623,005
Total Debt Service	- 1,781,228	-	4,139,145	1,977,578	(3,328,973)	(957,253)	1,383,463	(4,995,189)	(0)
Cash Flow after Debt Service and Before Taxes & Incentives	8,868,295	-	(4,662,327)	(1,325,623)	1,707,266	2,180,871	622,598	7,722,506	2,623,005
Construction Loan Funding									
Beg. Bal.	-	-	-	4,248,000	6,697,427	3,804,941	3,173,627	4,903,253	-
Draw	30,363,486	-	4,248,000	7,301,862	6,068,740	6,254,817	6,490,066	-	-
Balance	30,363,486	-	4,248,000	11,549,862	12,766,167	10,059,758	9,663,693	4,903,253	-
Interest	1,781,228	-	108,855	471,849	436,486	325,939	346,163	91,936	0
Accrued Balance	32,144,714	-	4,356,855	12,021,711	13,202,654	10,385,697	10,009,856	4,995,189	0
Pay Interest Current? ("Yes" or "No" =>)	(1,781,228)	-	(108,855)	(471,849)	(436,486)	(325,939)	(346,163)	(91,936)	(0)
Amortization	(30,363,486)	-	-	(4,852,435)	(8,961,227)	(6,886,131)	(4,760,440)	(4,903,253)	-
Ending Balance	-	-	4,248,000	6,697,427	3,804,941	3,173,627	4,903,253	-	-
Cash Account									
Beginning Balance	-	-	-	37,673	89,938	1,797,203	533,850	156,448	78,954
Equity Funding	6,733,664	-	4,700,000	1,377,888	-	655,776	-	-	-
Loan Draws	30,363,486	-	4,248,000	7,301,862	6,068,740	6,254,817	6,490,066	-	-
Positive Cash Flow from Projects	47,680,532	-	-	4,351,940	9,732,794	8,809,867	6,242,125	15,920,801	2,623,005
Cash Available for Operations	84,777,682	-	8,948,000	13,069,363	15,891,472	17,517,664	13,266,041	16,077,249	2,701,959
Negative Cash Flow from Projects	(37,031,009)	-	(8,801,472)	(7,655,141)	(4,696,555)	(5,671,744)	(7,002,990)	(3,203,106)	-
Cash Available for Int., Amort., & Taxes	47,746,673	-	146,528	5,414,221	11,194,917	11,845,920	6,263,051	12,874,143	2,701,959
Interest & Amortization	(32,144,714)	-	(108,855)	(5,324,284)	(9,397,713)	(7,212,070)	(5,106,603)	(4,995,189)	(0)
Cash Available for Distribution	15,601,959	-	37,673	89,938	1,797,203	4,633,850	1,156,448	7,878,954	2,701,959
Project Delivery/Distribution Date: Marzo-2009	(15,601,959)	-	-	-	-	(4,100,000)	(1,000,000)	(7,800,000)	(2,701,959)
Ending Balance	0	-	37,673	89,938	1,797,203	533,850	156,448	78,954	0
Projected Equity Cash Flows & IRR	8,868,295	-	(4,700,000)	(1,377,888)	-	3,444,224	1,000,000	7,800,000	2,701,959
			24.0% IRR						



PROYECCIONES

SENSIBILIDAD SOBRE RITMO DE VENTAS

SALES PACE: 5 UNITS/MONTH

Project Price	Project Price VPN	IRR	Profit	Equity	X multiple
9.500.000	7.238.265	16,9%	8.679.968	6.651.490	2,3X

Currency: US\$

SALES PACE: 6 UNITS/MONTH

Project Price	Project Price VPN	IRR	Profit	Equity	X multiple
9.500.000	7.238.265	19,5%	8.756.832	6.626.378	2,3X

Currency: US\$

SALES PACE: 7 UNITS/MONTH

Project Price	Project Price VPN	IRR	Profit	Equity	X multiple
9.500.000	7.238.265	24,0%	8.868.295	6.733.664	2,3X

Currency: US\$

SALES PACE: 8 UNITS/MONTH

Project Price	Project Price VPN	IRR	Profit	Equity	X multiple
9.500.000	7.238.265	28,0%	8.979.758	6.736.930	2,3X

Currency: US\$

- Incremento de precios: 3% anual
- Depósito inicial: US\$ 3.000 / unidad

	Detalles unidades			Promedio
	1 Hab	2 Hab	3 hab	2,3 hab
No. Dormitorios/unidad	1	2	3	2,3
No. Unidades	110,0	110,0	220,0	
Área vendible m2/unidad	47,6	66,3	91,4	74,2
Precio inicial US\$/unidad	\$ 120.000	\$ 135.000	\$ 151.500	\$ 139.500
Precio inicial US\$/m2	\$ 2.519	\$ 2.037	\$ 1.657	\$ 1.880



PRECIO

Asking Price:

\$8.000.000

*Se escuchan ofertas.

*Se ofrece financiamiento.



CONTACT

Pedro Esteban Sanchez
Market Analyst/ Real Estate Consultant
psanchez@ngcentralamerica.com

Newmark-Grubb Central America
Oficentro Madrid, 3rd floor
Pozos Santa Ana, San José, Costa Rica
ngkf.com

Mobile: +506 – 8915-3342
Main: +506 – 2203-5171