

¿Quiénes somos?

Resnick Brenner & asociados es una empresa consultora y desarrolladora de negocios inmobiliarios, conformada por un equipo de profesionales con una gran experiencia en mercados locales e internacionales, impulsados por un fuerte espíritu innovador.

El aumento de las exigencias de algunos actores del mercado sumados a los importantes costos asociados a las inversiones, exigen un análisis meticuloso en cada una de las fases de la inversión.

Nuestro staff trabaja junto a Ud. para llegar al éxito deseado, monitoreando y detectando dificultades y/o desvíos en relación a lo proyectado. Planteamos soluciones y alternativas para alcanzar sus objetivos.

Nos avalan 25 años de experiencia exitosa en los mercados inmobiliarios de Argentina, Uruguay, España, Francia, Portugal, Marruecos, Angola y Mozambique.

Ofrecemos un portfolio de inversión con diferentes niveles de riesgo/retorno de acuerdo a las expectativas de cada cliente. Contamos con alianzas estratégicas, que complementan el know-how adquirido, y garantizan la oferta más viable a quienes confían en nosotros.

Equipo de colaboradores

Servicios Financieros: Sudamericana de Finanzas S.A. - Agente de negociación del Mercado de Capitales.

www.sudefina.com.ar - Dr. Hugo Scopetani

Estudio Jurídico: Estudio Hourbeigt, abogados – www.hourbeigt.com.ar - Dr. Félix Helou

Estudio Contable: Dr. Rafael Galanternik

Arquitectura: Estudio Oscar Fuentes <http://www.estudiooscarfuentes.com.ar>

Coaching y selección de personal: Lic. Laura Bianco www.talentosdeargentina.com

Senior adviser: Ing. Moisés Resnick Brenner

Alianzas Estratégicas

IDBO Consultants – Juan Seco Guillot, C/ Serrano 32 - 1º D, Madrid, España <http://www.idboconsultants.com>

SADE DARL - Manuel Nuñez-Yanowsky, 101, Rue de Sevres, Paris, Francia www.nunez-yanowsky.com

Pedro Balonas, Arquitectos. Maputo, Mozambique

Central Arquitectos, Arq. José Vale Machado. Braga, Portugal. <http://centralarquitectos.com>

Grupo Superclass. Luanda, Angola

Confían en nosotros:



IDBO Consultants

Nuestra Visión

Ofrecer a nuestros clientes un servicio de elevada calidad, basado en sólidas relaciones personales, y una visión de largo plazo con creación de valor a través de innovación.

Nuestra Misión

Incrementar el valor de la inversión de nuestros clientes maximizando beneficios con bajo riesgo.

Nuestros Valores

Ética profesional, especialización y cualificación de nuestros equipos, integridad y profesionalismo.

SERVICIOS

NEGOCIOS INTERNACIONALES

Desarrollo y/o participación de negocios inmobiliarios en España, Portugal, Rusia, Angola, y Mozambique.

Asociación estratégica con diferentes actores del sector en cada país.

Compra-venta de inmuebles con y/o sin renta.

Obtención de residencia en España y/o Portugal a través de la inversión inmobiliaria.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Búsqueda de terrenos

Elaboración de Proyectos de Arquitectura

Estudios de Marketing, de Mercado, de Viabilidad Económicos-Financieros, Business Plan

Puesta en marcha del proyecto

Seguimiento de las obras

Planes de comercialización

Gestión de post-venta

ESTUDIOS DE MERCADO

Estudio de la demanda

- Segmentación de la demanda de acuerdo a diferentes variables,
- Determinación de áreas de negocios,
- Análisis SWOT (fortalezas, debilidades, oportunidades, amenazas),
- Determinación del target.

Análisis del Sector

- Características de la oferta
- Los competidores - barreras de entradas
- Posicionamiento competitivo
- Tendencias y proyecciones
- Diversas estrategias

ESTUDIOS DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Determinación de TIR (Tasa Interna de Retorno) – VAN (Valor Actual Neto)

Fuentes de financiamiento

Determinación de ratios de endeudamiento

Determinación del ROI (Return on Investment) y ROE (Return on Equity)

Análisis de las desviaciones - diferentes escenarios

Plan de contingencias

PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO – BUSINESS PLAN

El plan de negocios es el resultado de un estudio que incluye:

Análisis de mercado, del sector, y de la competencia.

Plan de desarrollo (tipo de organización, proyectando el paradigma de conjunto a corto plazo a través de la cuantificación de las cifras que permitan determinar el nivel atractivo económico del negocio, su factibilidad financiera, y a largo plazo mediante la definición de una visión empresarial clara y coherente).

Aplicación de estrategias.

Detección de variables claves que permitan conciliar los objetivos de desempeño económico y de viabilidad financiera.

GESTIÓN DE PROYECTOS (PROJECT MANAGEMENT)

Análisis y puesta en marcha del proyecto.

Seguimiento y control.

Detección y corrección de desvíos respecto al Business Plan.

DESARROLLO DE PLANES DE VIVIENDAS

Proyectos para el financiamiento de planes de viviendas estatales.

START-UP DE EMPRESAS

REINGENIERÍA DE EMPRESAS

Análisis de la situación actual de la empresa

Propuesta de planes para el ordenamiento de procesos y recursos

Puesta en marcha y seguimiento de los planes propuestos

TASACIONES

Valoración de activos inmobiliarios de acuerdo a normativa RICCS

Anteproyecto y Estudio de Viabilidad para la Subasta del Edificio del Mercado del Plata



Introducción:

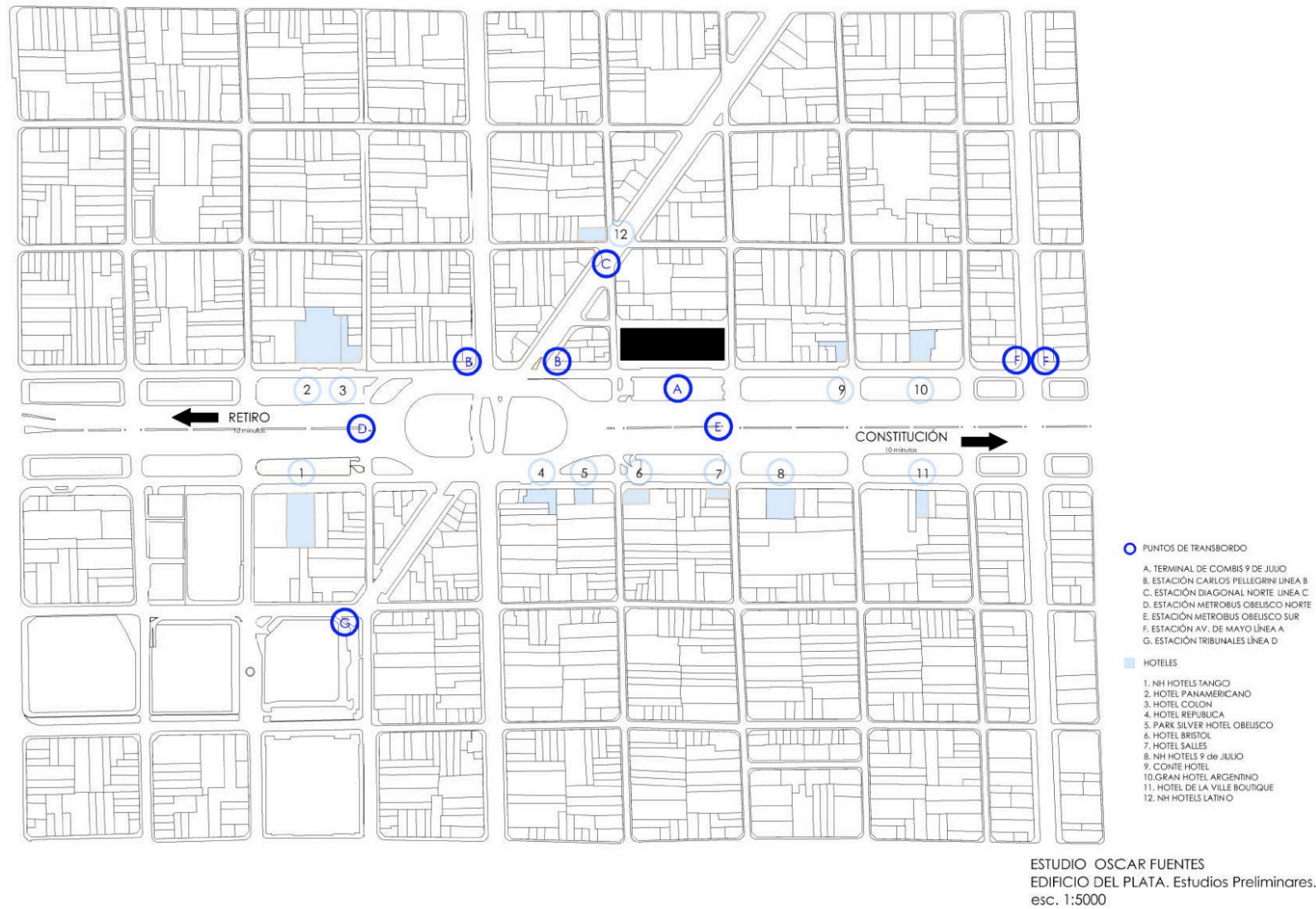
El marco del llamado a subasta pública de venta del Edificio del Mercado del Plata que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires efectuará en las próximas semanas, Resnick Brenner & Asociados y el Estudio Oscar Fuentes fueron invitados para participar en la concepción y desarrollo del proyecto de arquitectura y su viabilidad económica-financiera.

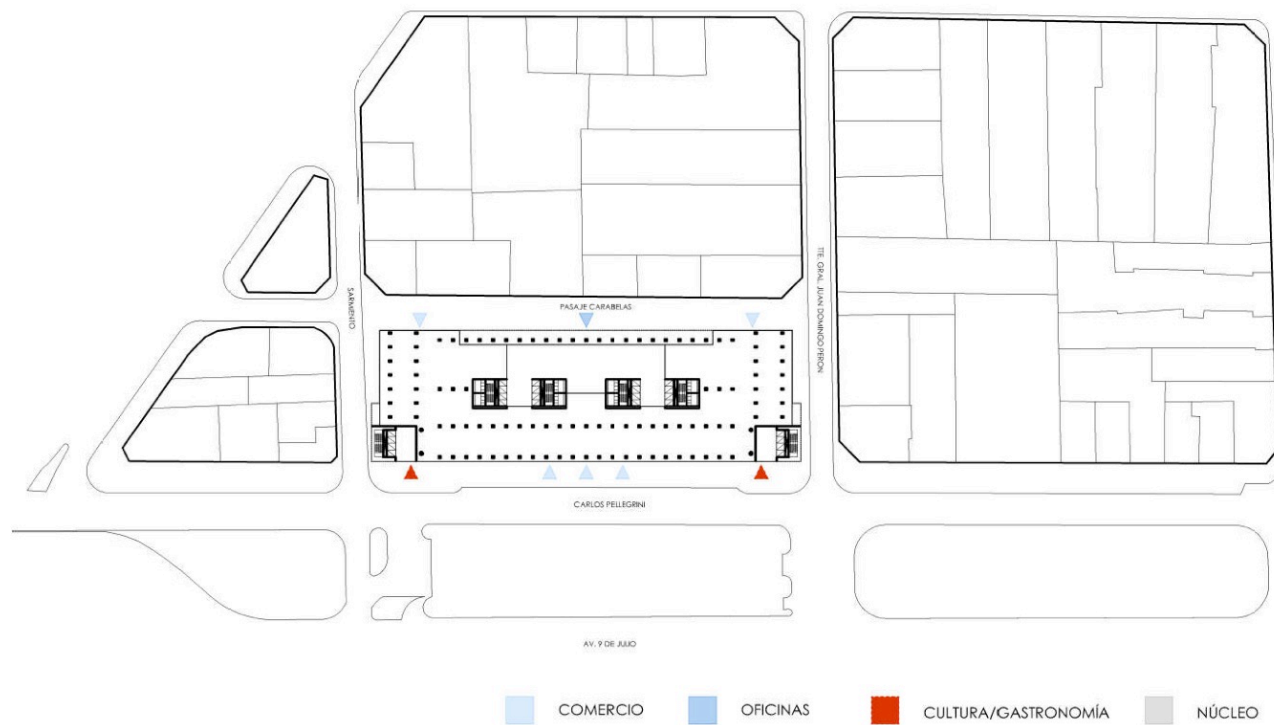
El objeto del presente estudio, conjuntamente con el anteproyecto de arquitectura, es el de presentar a inversores la concepción del negocio junto con sus principales parámetros y ratios para poder tomar decisiones basadas en la más completa información disponible.

Se han planteado tres escenarios diferentes: Original Case Scenario (OCS), Best Case Scenario (BCS), y Worst Case Scenario (WCS). La variable que modificamos es el precio de compra del edificio, tomando como escenario medio (OCS) con un precio de 48,3 millones de usd; y los BCS y WCS con un acréscimo y decrecimiento del 15%.

A su vez, estos trabajos están desarrollados de forma tal de poder ser lo más versátiles en cuanto a las modificaciones tanto en el proyecto de arquitectura como de las diferentes variables que presenta el mercado.

Así, los inversores podrán tomar las decisiones en base a estudios fundamentados.

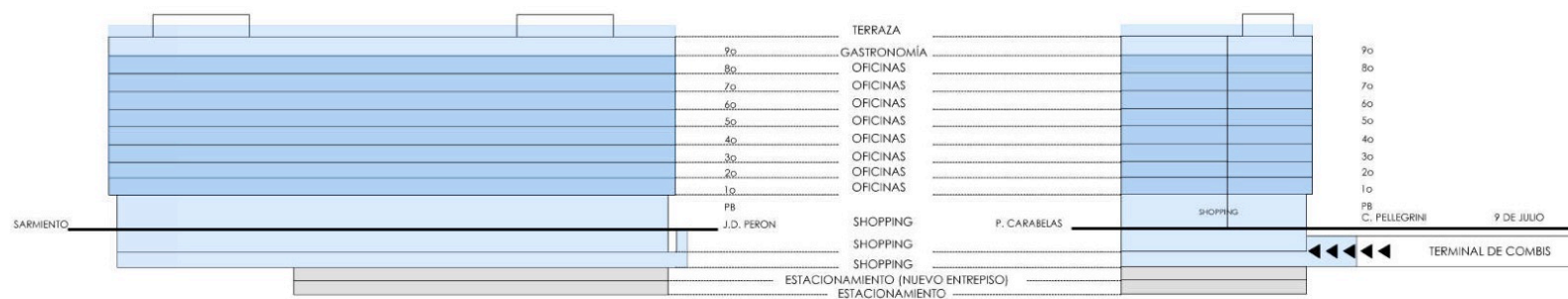




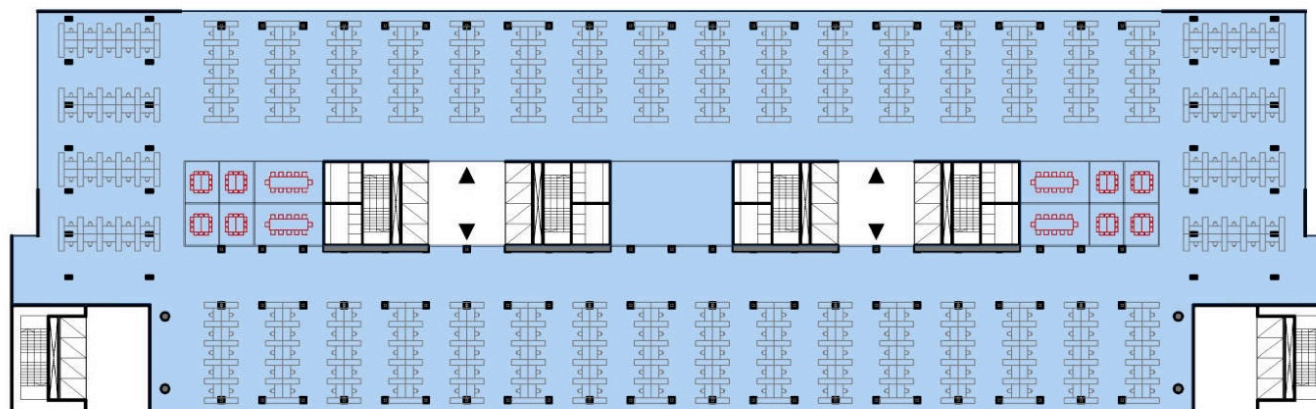
ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA. Estudios Preliminares.
esc. 1:1500



ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA. Estudios Preliminares
esc. 1:2000

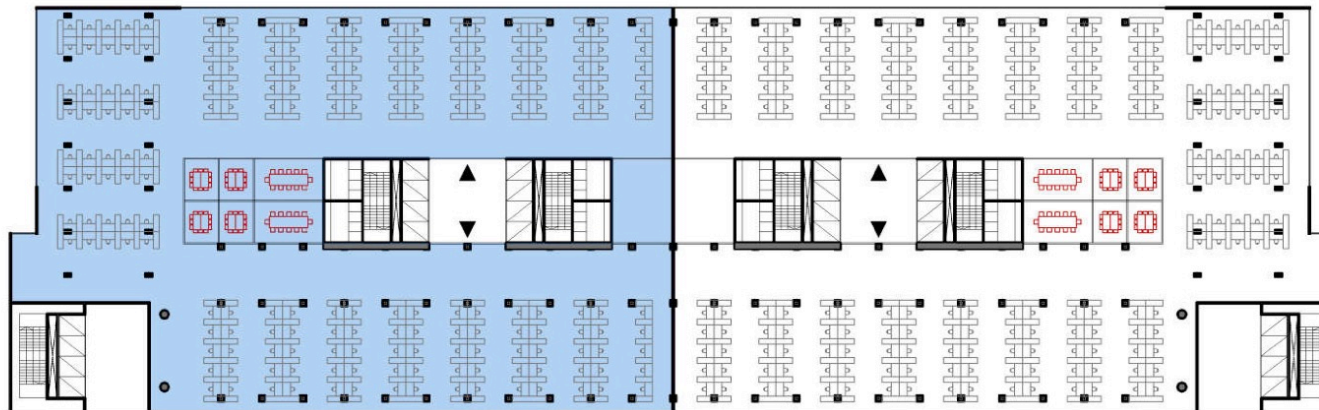


ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA. Estudios Preliminares.
esc. 1:1000



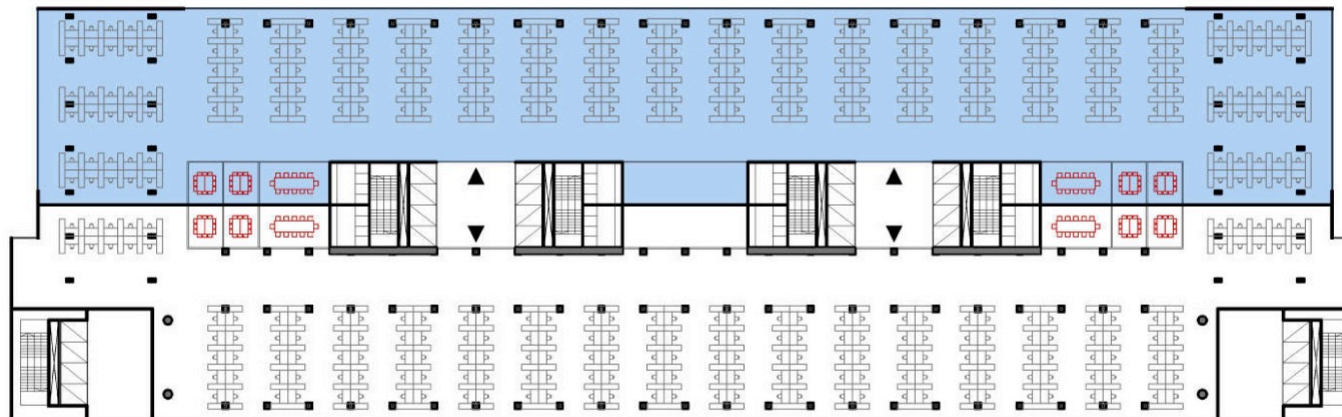
PLANTA TIPO 1o-8o
OFICINAS-OPEN SPACE

ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA. Estudios Preliminares.
esc. 1:500



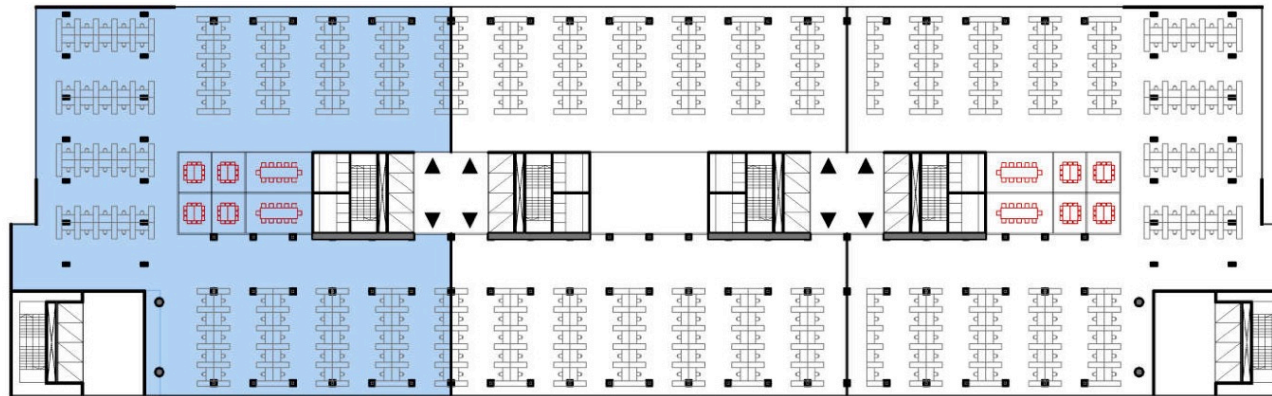
PLANTA TIPO 1o-8o
OFICINAS-SUBDIVISIÓN 2A

ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA. Estudios Preliminares.
esc. 1:500



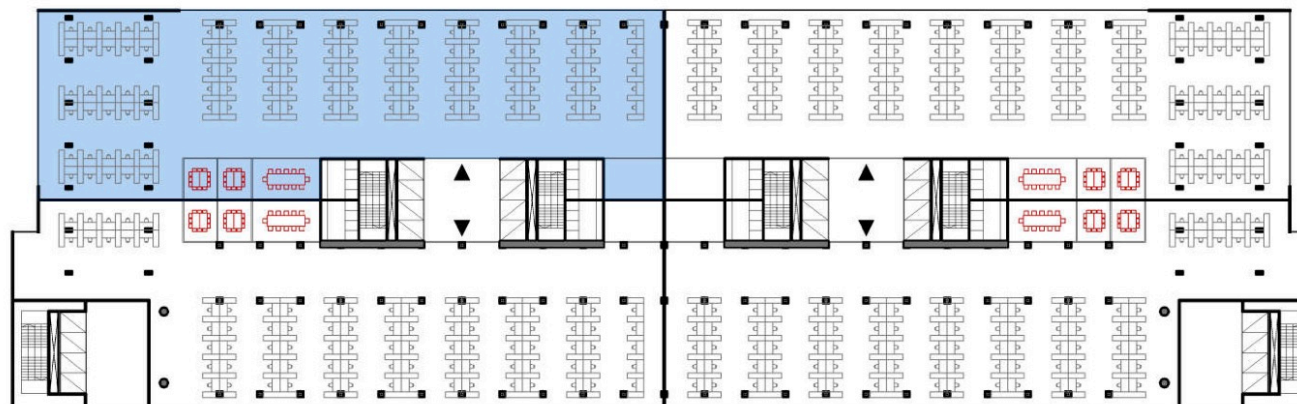
PLANTA TIPO 10-80
OFICINAS-SUBDIVISIÓN 2B

ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA. Estudios Preliminares.
esc. 1:500



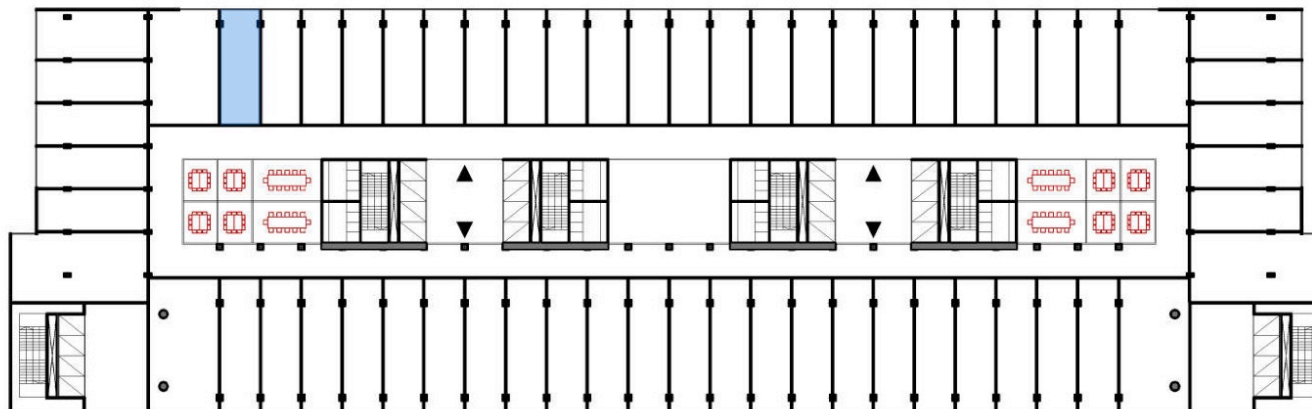
PLANTA TIPO 1o-8o
OFICINAS-SUBDIVISIÓN 3

ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA. Estudios Preliminares.
esc. 1:500



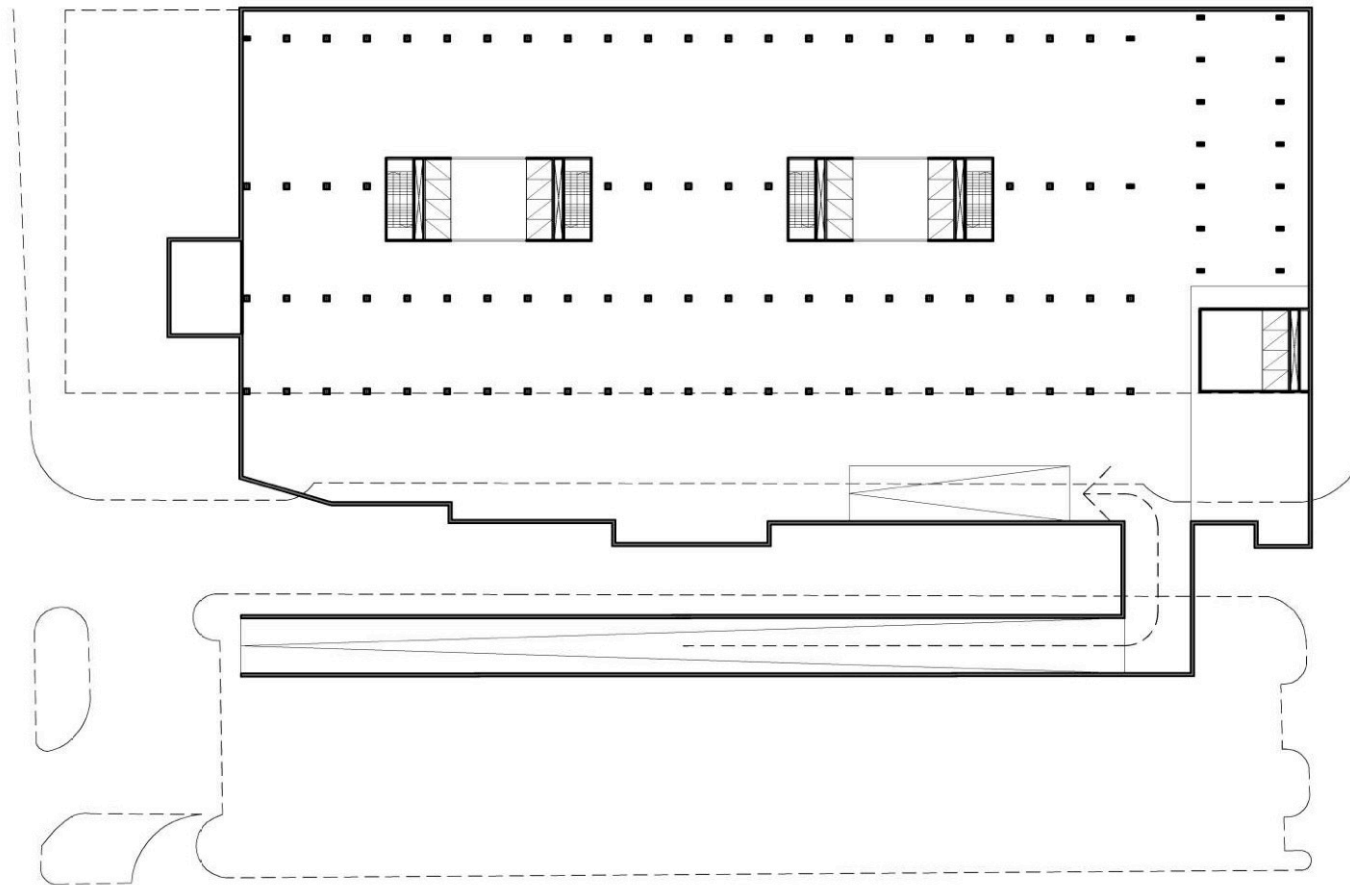
PLANTA TIPO 10-80
OFICINAS-SUBDIVISIÓN 4

ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA. Estudios Preliminares.
esc. 1:500



PLANTA TIPO 10-80
OFICINAS-SUBDIVISIÓN MÚLTIPLE

ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA. Estudios Preliminares.
esc. 1:500



3o SUBSUELO ESTACIONAMIENTO

ESTUDIO OSCAR FUENTES
EDIFICIO DEL PLATA, Estudios Preliminares.
esc. 1:500

Presupuestos para el estudio de viabilidad:

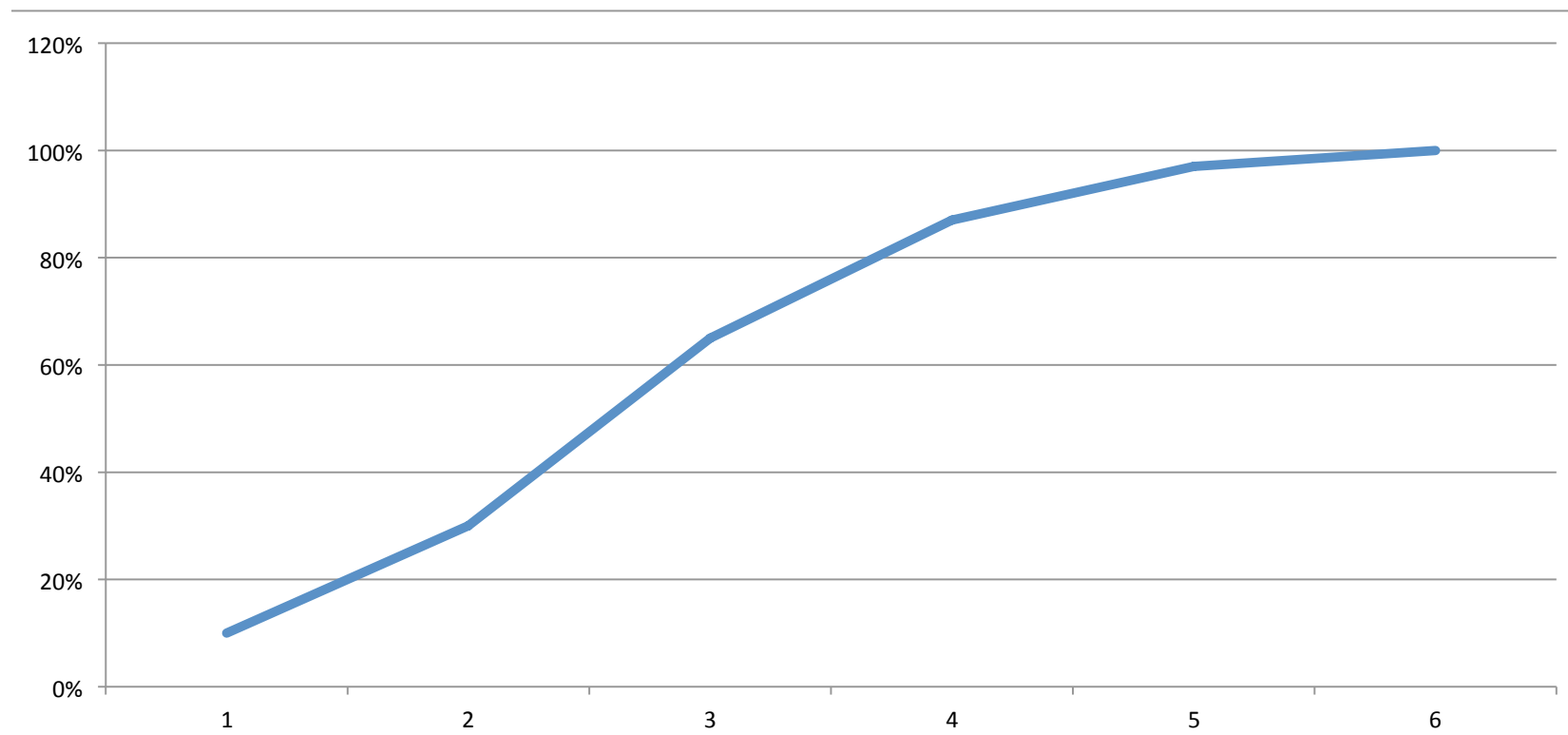
1. Fue desarrollado para un horizonte temporal de 13 trimestres (39 meses: 6 meses proyectos y estudios, 18 meses de obras, 18 meses para ventas).
2. Costos de construcción refacciones
 - Restaurantes 500 usd/m²
 - Oficinas 500 usd/m²
 - Comercios 750 usd/m²
 - Parking 350 usd/m²
3. Costos de construcción obra nueva
 - Restaurantes 1.200 usd/m²
 - Oficinas 1.200 usd/m²
 - Comercios 1.500 usd/m²
 - Parking 500 usd/m²
4. Tasas de interés de los préstamos en usd 13%
5. Tasas de interés de las colocaciones de excedentes financieros en usd 4%
6. Estructura de capitales
 - Aporte de capital propio (9.000.000 usd =
 - Oficinas 1.200 usd/m²
 - Comercios 1.500 usd/m²
 - Parking 500 usd/m²
7. Precios medios de venta
 - Restaurantes 3.900 usd/m²
 - Oficinas 3.600 usd/m²
 - Comercios 3.900 usd/m²
 - Parking 25.000 usd/unidad

ORIGINAL CASE SCENARIO

Avance de obra - Edificio Mercado del Plata - Original Case Scenario

Años	2106	2017				2018
Trimestre	1 T4	2 T1	3 T2	4 T3	5 T4	6 T1
Avance parcial	10%	20%	35%	22%	10%	3%
Avance acumulado	10%	30%	65%	87%	97%	100%

6 Trimestres
18 Meses



Planilla de Superficies y Pecios: Edificio Mercado del Plata - Original Case Scenario

Uso	Planta	Obra Existente					Obra Nueva					Total Obras					Venta	
		Propias	Comunes	Totales	Costo construcción		Propias	Comunes	Totales	Costo construcción		Propias	Comunes	Totales	Costo construcción		USD/m2	USD
					USD/m2	USD				USD/m2	USD				USD/m2	USD		
Restaurantes	Terraza	3.449	658	4.107	500	2.053.555	1.401	327	-	1.200	-	3.449	658	4.107	647	2.053.555	3.900	13.451.373
		2.048	331	2.379		1.189.690			1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		13.451.451
Subtotal Restaurantes		5.497	989	6.486		3.243.245	1.401	327	1.728		2.073.276	6.898	1.316	8.214		5.316.521		26.902.824
Oficinas	8	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
	7	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
	6	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
	5	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
	4	2.048	331	2.379	500	1.189.690	1.401	327	1.728	1.200	2.073.276	3.449	658	4.107	758	3.262.966	3.600	12.416.724
	3	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
	2	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
	1	2.537	1.571	4.107		2.053.555	-	-	-		-	2.537	1.571	4.107		2.053.555		9.131.760
Subtotal Oficinas		16.872	3.891	20.763		10.381.385	9.808	2.286	12.094		14.512.932	26.680	6.177	32.857		24.894.317		96.048.828
Comercial	PB	2.537	1.571	4.107		3.080.333	-	-	-		-	2.537	1.571	4.107		3.080.333		9.892.740
	-1	2.831	269	3.100	750	2.325.000	-	-	-	1.500	-	2.831	269	3.100	750	2.325.000	3.900	11.042.070
	-2	7.231	269	7.500		5.624.775	-	-	-		-	7.231	269	7.500		5.624.775		28.200.900
Subtotal Comercial		12.599	2.108	14.707		11.030.108	-	-	-		-	12.599	2.108	14.707		11.030.108		49.135.710
Parking	-3	2.691	134	2.825	250	706.250	-	-	-	500	-	2.691	134	2.825	375	706.250	25.000	5.000.000
	-4	-	-	-		-	2.691	134	2.825		1.412.500	2.691	134	2.825		1.412.500		
Subtotal Parking		27.888	4.350	32.239		706.250	2.691	134	2.825		1.412.500	5.381	269	5.650		2.118.750		5.000.000
Totales		62.857	11.338	74.195		25.360.988	13.900	2.747	16.647		17.998.708	51.559	9.869	61.428		43.359.696		177.087.362

Resumen Superficies y Precios

Ratio AC/ABC	16,07%	Totales Sup. m2
Áreas Propias Restaurantes		6.898,16
Áreas Comunes Restaurantes		1.316,06
ABC Restaurantes		8.214,22
Áreas Propias Comercios		12.598,90
Áreas Comunes Comercios		2.107,91
ABC Comercios		14.706,81
Áreas Propias Oficinas		26.680,23
Áreas Comunes Oficinas		6.176,65
ABC Oficinas		32.856,88
Áreas Propias Parking		5.381,30
Áreas Comunes Parking		268,70
ABC Parking		5.650,00
Totales AP		51.558,59
Totales AC		9.869,32
Totales ABC (sin parking)		61.427,91

Precios medios de venta usd/m2	
Restaurantes	3.900 USD
Oficinas	3.600 USD
Comercios	3.900 USD
Parking	25.000 USD

Inflows usd		
Restaurantes	6.898,16	26.902.824 USD
Oficinas	26.680,23	96.048.828 USD
Comercios	12.598,90	49.135.710 USD
Parkings	200	5.000.000 USD
Totales ventas U\$S		177.087.362

2 Cash-Flow Costos: Edificio Mercado del Plata - Original Case Scenario

Año	2016			2017				2018				2019		Totales	
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1 TERRENO (U\$S)	48.300.000			48.300.000											48.300.000
% Avance de las obras	100%			100%											100%
2 CONSTRUCCIÓN (U\$S/m2)	61.428			45.527.680											45.527.680
2.01 Urbanización/infraestructuras															-
2.02 Garages (U\$S/m2)	375	5.650	2.118.750												2.118.750
2.03 Comercios (U\$S/m2)	750	14.707	11.030.108												11.030.108
2.04 Oficinas (U\$S/m2)	758	32.857	24.894.317												24.894.317
2.05 Restaurantes (U\$S/m2)	647	8.214	5.316.521												5.316.521
2.06 Arreglos exteriores (U\$S/m2)															-
Varios	5%	2.167.985													2.167.985
3 HONORARIOS E LICENCIAS	5.876.693			5.876.693											5.876.693
3.01 Anteproyecto de arquitectura															-
3.02 Proyecto de arquitectura	3,60%	45.527.680	1.638.996												1.638.996
3.03 Proyecto de especialidades															-
3.04 Dirección de obra	2,40%	45.527.680	1.092.664												1.092.664
3.05 Control de calidad															-
3.06 Plan de seguridad e higiene	0,22%	45.527.680	100.000												100.000
3.07 Fiscalización de obra															-
3.08 Coordinación de proyecto															-
3.09 Relevamiento Topográfico															-
3.10 Estudios de impacto ambiental	0,44%	45.527.680	200.000												200.000
3.11 Estudios geotécnicos															-
3.12 Desarrollo inmobiliario (% s/costo de obra)	5,00%	45.527.680	2.276.384												2.276.384
3.13 Licencias y derechos	1,25%	45.527.680	568.649												568.649
4 MKT e VENTAS	7.113.494			7.113.494											7.113.494
5.01 Estudio de Viabilidad Económico-financiera	0,07%	45.527.680	30.000												30.000
5.02 Publicidad e MKT (% sobre las ventas)	1,00%	177.087.362	1.770.874												1.770.874
5.04 Agencia inmobiliaria (% sobre las ventas)	3,00%	177.087.362	5.312.621												5.312.621
Total Costos sin Terreno	58.517.868			58.517.868											58.517.868
Total Costos con Terreno	106.817.868			106.817.868											106.817.868
Total Costos s/financieros y s/terreno				USD 58.517.868				Terreno/Costo total				45,22%			
Total Costos s/financieros y c/terreno				USD 106.817.868											

Resultados: Edificio del Plata - Original Case Scenario

Año	2016			2017				Impuesto Ganancias 30%	
	T2 1	T3 2	T4 3	T1 4	T2 5	T3 6	T4 7		T1 8
Ingresos por ventas	177.087.362	-	-	17.708.736	10.625.242	10.625.242	14.166.989	17.708.736	17.708.736
Porcentaje de avance de las ventas	100%	0%	0%	10%	6%	6%	8%	10%	10%
Cantidad de unidades vendidas (parciales)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cantidad de unidades vendidas (acumulado)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oficinas	96.048.828	-	-	9.604.883	5.762.930	5.762.930	7.683.906	9.604.883	9.604.883
Comercios	49.135.710	-	-	4.913.571	2.948.143	2.948.143	3.930.857	4.913.571	4.913.571
Restaurantes	26.902.824	-	-	2.690.282	1.614.169	1.614.169	2.152.226	2.690.282	2.690.282
Parkings	5.000.000	-	-	500.000	300.000	300.000	400.000	500.000	500.000
Inversión de capital propio	9.000.000	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	186.087.362	9.000.000	-	17.708.736	10.625.242	10.625.242	14.166.989	17.708.736	17.708.736
Costos	106.817.868	10.593.253	40.483.148	5.832.578	10.015.020	17.023.072	11.144.223	5.644.034	2.285.066
CASH FLOW BRUTO TRIMESTRAL		-1.593.253	-40.483.148	11.876.158	610.222	-6.397.830	3.022.766	12.064.702	15.423.670
CF ACUMULADO	79.269.494	-1.593.253	-42.076.402	-30.200.243	-29.590.022	-35.987.852	-32.965.086	-20.900.383	-5.476.713
FINANCIAMIENTO									
Saldo de Tesorería		0	-1.645.034	-43.497.348	-32.648.879	-33.079.913	-40.760.770	-38.964.489	-27.774.030
Aplicación de pagos									
Cash Flow Bruto - saldo tesorería		-1.593.253	-42.128.182	-31.621.190	-32.038.657	-39.477.743	-37.738.004	-26.899.787	-12.350.360
Intereses a pagar	-7.275.033	-51.781	-1.369.166	-1.027.689	-1.041.256	-1.283.027	-1.226.485	-874.243	-401.387
Total Pagos		-1.645.034	-43.497.348	-32.648.879	-33.079.913	-40.760.770	-38.964.489	-27.774.030	-12.751.747
Aplicación de fondos									
Cash Flow Bruto + saldo tesorería		0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a recibir	2.256.918	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fondos		0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow Líquido (CFB +/- intereses)	74.251.378	-1.645.034	-43.497.348	-32.648.879	-33.079.913	-40.760.770	-38.964.489	-27.774.030	-12.751.747
Beneficio Antes de Impuestos Parcial	74.251.378	-1.645.034	-41.852.314	10.848.470	-431.035	-7.680.857	1.796.281	11.190.459	15.022.283
Beneficio Antes de Impuestos Acumulado		-1.645.034	-43.497.348	-32.648.879	-33.079.913	-40.760.770	-38.964.489	-27.774.030	-12.751.747
IMPUESTOS									
Crédito fiscal		493.510	-12.555.694	-	129.310	2.304.257	-	-	-
Impuestos		0	0	3.254.541	0	0	538.884	3.357.138	4.506.685
Impuestos a pagar	22.275.413	-493.510	-12.555.694	3.254.541	-129.310	-2.304.257	538.884	3.357.138	4.506.685
NOPAT	51.975.965	-1.151.524	-29.296.620	7.593.929	-301.724	-5.376.600	1.257.397	7.833.321	10.515.598

Indíces	
VAN de BAI al	10% 52.969.391 USD
TIR	59,83%
Bº bruto/ventas	39,90%
Bº neto/ventas	29,35%
Bº bruto/costos	66,39%
Bº neto/ costos	44,67%
ROE	8,25
NOPAT	51.975.965 USD
Beneficio Antes de Impuestos (BAI)	74.251.378 USD
Capital Propio	9.000.000 USD
BEP en el Trimestre	T2-T3 / 2016 finalizando en T3 con 38.568.875 USD
VAN del NOPAT al	10% 37.078.574 USD

Variables		Máxima exposición financiera		
Precios medios de ventas u\$/m2	Costos de construcción u\$/m2			
Oficinas	3.900	Oficinas	1.200	- 42.076.402
Comercios	3.600	Comercios	1.200	
Restaurantes	3.900	Restaurantes	1.500	
Parkings	25.000	Parkings	500	

Highlights:

- 1) En este escenario el Valor Actual neto del negocio es 52.969.391 USD
- 2) El Break Even Point resulta entre el 1º e 2º trimestre de 2018, acabando no 2º trimestre con un saldo de u\$D 19.937.304
- 3) La necesidad de financiamiento es 91,57% (u\$D 97.817.868.-) de los costos totales (u\$D 106.817.868.-), pero si los supuestos de este escenario se cumplieran, la máxima necesidad financiera es de u\$D 42.076.402 en el 3º trimestre de 2016; siendo 8,43% aporte de capital propio, con una inversión de u\$D 9.000.000.- (Anticipo del terreno).
- 4) Resulta un ROE (return on equity) de 8,25; o sea que por cada dólar propio invertido en el negocio el inversor gana 8,25 u\$D antes de impuestos.

2018			2019		Totales	
T2	T3	T4	T1	T2		
9	10	11	12	13		
26.563.104	19.479.610	17.708.736	10.625.242	14.166.989	177.087.362	Ingresos por ventas
15%	11%	10%	6%	8%	100%	Porcentaje de avance de las ventas
-	-	-	-	-	-	Cantidad de unidades vendidas (parciales)
-	-	-	-	-	-	Cantidad de unidades vendidas (acumulado)
14.407.324	10.565.371	9.604.883	5.762.930	7.683.906	96.048.828	Oficinas
7.370.357	5.404.928	4.913.571	2.948.143	3.930.857	49.135.710	Comercios
4.035.424	2.959.311	2.690.282	1.614.169	2.152.226	26.902.824	Restaurantes
750.000	550.000	500.000	300.000	400.000	5.000.000	Parkings
-	-	-	-	-	9.000.000	Inversión de capital propio
26.563.104	19.479.610	17.708.736	10.625.242	14.166.989	186.087.362	Total Ingresos
1.149.087	848.038	706.369	493.864	600.116	106.817.868	Custos
25.414.017	18.631.571	17.002.368	10.131.378	13.566.873	79.269.494	CASH FLOW BRUTO TRIMESTRAL
19.937.304	38.568.875	55.571.243	65.702.621	79.269.494		CF ACUMULADO
-12.751.747	12.788.893	31.734.669	49.224.407	59.949.343		FINANCIAMIENTO
						Saldo de Tesorería
						Aplicación de pagos
0	0	0	0	0		Cash Flow Bruto - saldo tesorería
0	0	0	0	0	-7.275.033	Intereses a pagar
0	0	0	0	0		Total Pagos
						Aplicación de fondos
12.662.271	31.420.465	48.737.037	59.355.785	73.516.216		Cash Flow Bruto + saldo tesorería
126.623	314.205	487.370	593.558	735.162	2.256.918	Intereses a recibir
12.788.893	31.734.669	49.224.407	59.949.343	74.251.378		Total Fondos
12.788.893	31.734.669	49.224.407	59.949.343	74.251.378	74.251.378	Cash flow Liquido (CFB +/- intereses)
25.540.640	18.945.776	17.489.738	10.724.936	14.302.035	74.251.378	Beneficio Antes de Impuestos (BAI)
12.788.893	31.734.669	49.224.407	59.949.343	74.251.378		
						IMPUESTOS
-	-	-	-	-	-15.482.772	Crédito fiscal
7.662.192	5.683.733	5.246.921	3.217.481	4.290.610	37.758.185	Impuestos
7.662.192	5.683.733	5.246.921	3.217.481	4.290.610	22.275.413	Impuestos a pagar
17.878.448	13.262.043	12.242.817	7.507.455	10.011.424	51.975.965	NOPAT

Conclusiones: Edificio Mercado del Plata - Original Case Scenario

Planilla resumen de indicadores

Escenarios	Original Case Scenario
BAI	74.251.378
VAN de BAI al 10%	52.969.391
ROE	8,25
BEP entre o 1º y 2º trimestre de 2018 , acabando en el 2º trimestre con un saldo de NOPAT	19.937.304
VAN de NOPAT	51.975.965
TIR	37.078.574
	59,83%

Beneficio Antes de Impuestos = BAI
 Valor Actual Neto = VAN
 Return on Equity = ROE
 Break Even Point = BEP
 Net Operation Profit After Tax = NOPAT

Variables

Costos de construcción u\$/m2	
Obra Nueva	
Restaurantes	1.200
Oficinas	1.200
Comercios	1.500
Parking	500
Obra Existente - Refacción	
Restaurantes	500
Oficinas	500
Comercios	750
Parking	250
Terreno	48.300.000
Aporte de Capital Propio	9.000.000,00

Precios medios de ventas u\$/m2 / Variabilidad	u\$/m2
Restaurantes	3.900,00
Oficinas	3.600,00
Comercios	3.900,00
Parkings	25.000,00

Tasa de descuento s/BAI **10%**

Ratio AC/ABC **16,07%**

Tasa de interés anual media préstamo **13,00%**
 Tasa de interés anual media por depósito **4,00%**

Conclusiones Escenario

1. El VAN del BAI es positivo (u\$d 52.969.391), por lo que o proyecto tiene viabilidad.
2. A TIR en este escenario es de 59,83%, bastante superior al costo del capital (13%), lo que reafirma la viabilidad del proyecto.
3. El ROE, en el mismo escenario posee un valor de 8,25, o sea que el inversor gana 8,25 usd por cada dólar propio invertido, realizando la seguridad financiera del proyecto.
4. El valor mínimo de venta por m2 de oficina para que o VAN del BAI = 0, es 1.403 uds/m2.

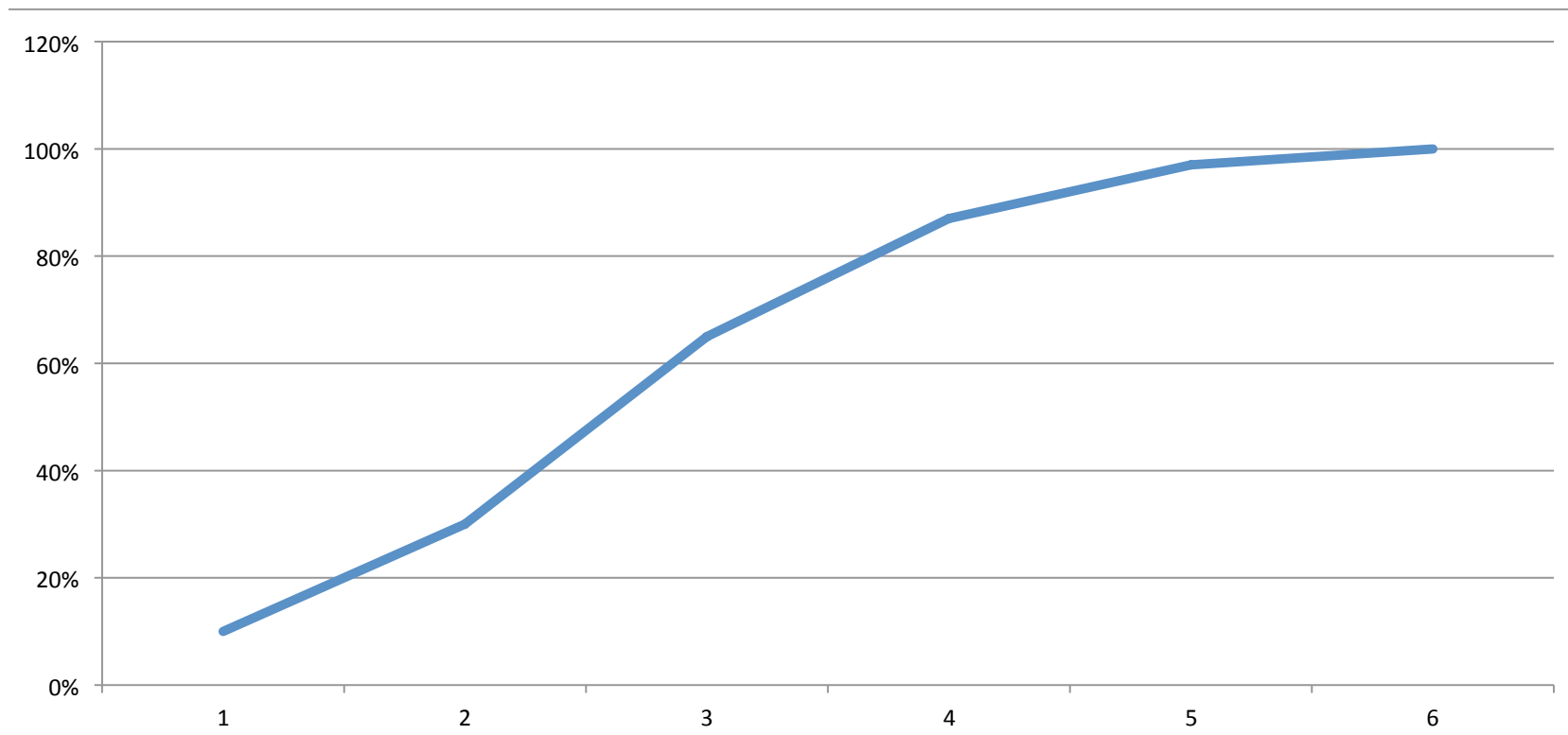
Conclusión: los índices muestran que se trata de un proyecto ejecutable en todas sus variantes.

BEST CASE SCENARIO

Avance de obra - Edificio Mercado del Plata - Best Case Scenario

Años	2106	2017				2018
Trimestre	1	2	3	4	5	6
	T4	T1	T2	T3	T4	T1
Avance parcial	10%	20%	35%	22%	10%	3%
Avance acumulado	10%	30%	65%	87%	97%	100%

6 Trimestres
18 Meses



Planilla de Superficies y Pecios: Edificio Mercado del Plata - Best Case Scenario

Uso	Planta	Obra Existente					Obra Nueva					Total Obras					Venta		Uso
		Propias	Comunes	Totales	Costo construcción		Propias	Comunes	Totales	Costo construcción		Propias	Comunes	Totales	Costo construcción		USD/m2	USD	
					USD/m2	USD				USD/m2	USD				USD/m2	USD			
Restaurantes	Terraza	3.449	658	4.107	500	2.053.555	1.401	327	1.728	1.200	2.073.276	3.449	658	4.107	647	2.053.555	3.900	13.451.373	Restaurantes
	9	2.048	331	2.379		1.189.690										3.262.966		13.451.373	
Subtotal Restaurantes		5.497	989	6.486		3.243.245	1.401	327	1.728		2.073.276	6.898	1.316	8.214		5.316.521		26.902.824	Subtotal Restaurantes
Oficinas	8	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724	Oficinas
	7	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724	
	6	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724	
	5	2.048	331	2.379	500	1.189.690	1.401	327	1.728	1.200	2.073.276	3.449	658	4.107	758	3.262.966	3.600	12.416.724	
	4	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724	
	3	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724	
	2	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724	
Subtotal Oficinas		16.872	3.891	20.763		10.381.385	9.808	2.286	12.094		14.512.932	26.680	6.177	32.857		24.894.317		96.048.828	Subtotal Oficinas
Comercial	PB	2.537	1.571	4.107		3.080.333	-	-	-		-	2.537	1.571	4.107		3.080.333		9.892.740	Comercial
	-1	2.831	269	3.100	750	2.325.000	-	-	-	1.500	-	2.831	269	3.100	750	2.325.000	3.900	11.042.070	
	-2	7.231	269	7.500		5.624.775	-	-	-		-	7.231	269	7.500		5.624.775		28.200.900	
Subtotal Comercial		12.599	2.108	14.707		11.030.108	-	-	-		-	12.599	2.108	14.707		11.030.108		49.135.710	Subtotal Comercial
Parking	-3	2.691	134	2.825	250	706.250	-	-	-	500	-	2.691	134	2.825	375	706.250	25.000	5.000.000	Parking
	-4	-	-	-		-	2.691	134	2.825		1.412.500	2.691	134	2.825		1.412.500			
Subtotal Parking		27.888	4.350	32.239		706.250	2.691	134	2.825		1.412.500	5.381	269	5.650		2.118.750		5.000.000	Subtotal Parking
Totales		62.857	11.338	74.195		25.360.988	13.900	2.747	16.647		17.998.708	51.559	9.869	61.428		43.359.696		177.087.362	Totales

Resumen Superficies y Precios

Ratio AC/ABC	16,07%	Totales Sup. m2	Precios medios de venta usd/m2	
Áreas Propias Restaurantes		6.898,16	Restaurantes	3.900 USD
Áreas Comunes Restaurantes		1.316,06	Oficinas	3.600 USD
ABC Restaurantes		8.214,22	Comercios	3.900 USD
			Parking	25.000 USD
Áreas Propias Comercios		12.598,90		
Áreas Comunes Comercios		2.107,91		
ABC Comercios		14.706,81		
Áreas Propias Oficinas		26.680,23		
Áreas Comunes Oficinas		6.176,65		
ABC Oficinas		32.856,88		
Áreas Propias Parking		5.381,30		
Áreas Comunes Parking		268,70		
ABC Parking		5.650,00		
Totales AP		51.558,59		
Totales AC		9.869,32		
Totales ABC		61.427,91		

Inflows usd		
Restaurantes	6.898,16	26.902.824 USD
Oficinas	26.680,23	96.048.828 USD
Comercios	12.598,90	49.135.710 USD
Parkings	200	5.000.000 USD
Totales ventas U\$S		177.087.362

Cash-Flow Costos: Edificio Mercado del Plata - Best Case Scenario

Año	2016												2017				2018				2019		Totales									
	T2		T3		T4		T1		T2		T3		T4		T1		T2		T3		T4			T1		T2						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		23	24	25	26					
1 TERRENO (US\$)	42.000.000		42.000.000		9.000.000		33.000.000																				42.000.000					
% Avance de las obras			100%		10,00%		20,00%		35,00%		22,00%		10,00%		3,00%												100%					
2 CONSTRUCCIÓN (US\$/m2)	61.428		45.527.680				4.552.768		9.105.536		15.934.688		10.016.090		4.552.768		1.365.830										45.527.680					
2.01 Urbanización/infraestructuras																																
2.02 Garages (US\$/m2)	375	5.650	2.118.750				211.875		423.750		741.563		466.125		211.875		63.563										2.118.750					
2.03 Comercios (US\$/m2)	750	14.707	11.030.108				1.103.011		2.206.022		3.860.538		2.426.624		1.103.011		330.903										11.030.108					
2.04 Oficinas (US\$/m2)	758	32.857	24.894.317				2.489.432		4.978.863		8.713.011		5.476.750		2.489.432		746.830										24.894.317					
2.05 Restaurantes (US\$/m2)	647	8.214	5.316.521				531.652		1.063.304		1.860.782		1.169.635		531.652		159.496										5.316.521					
2.06 Arreglos exteriores (US\$/m2)																																
Varios	5%		2.167.985				216.798		433.597		758.795		476.957		216.798		65.040										2.167.985					
3 HONORARIOS E LICENCIAS			5.876.693		1.563.253		1.094.605		394.373		413.639		592.539		437.493		294.373		210.886		175.106		175.106		175.106		175.106		5.876.693			
3.01 Anteproyecto de arquitectura					819.498		819.498																						1.638.996			
3.02 Proyecto de arquitectura	3,60%	45.527.680	1.638.996																													
3.03 Proyecto de especialidades																																
3.04 Dirección de obra	2,40%	45.527.680	1.092.664				109.266		218.533		382.433		240.386		109.266		32.780												1.092.664			
3.05 Control de calidad																																
3.06 Plan de seguridad e higiene	0,22%	45.527.680	100.000				10.000		20.000		35.000		22.000		10.000		3.000												100.000			
3.07 Fiscalización de obra																																
3.08 Coordinación de proyecto																																
3.09 Relevamiento Topográfico																																
3.10 Estudios de impacto ambiental	0,44%	45.527.680	200.000		100.000		100.000																						200.000			
3.11 Estudios geotécnicos																																
3.12 Desarrollista inmobiliario (% s/costo de obra)	5,00%	45.527.680	2.276.384		175.106		175.106		175.106		175.106		175.106		175.106		175.106		175.106		175.106		175.106		175.106		175.106		2.276.384			
3.13 Licencias y derechos	1,25%	45.527.680	568.649		568.649																								568.649			
4 MKT e VENTAS			7.113.494		30.000		88.544		885.437		495.845		495.845		690.641		796.893		708.349		973.980		672.932		531.262		318.757		425.010		7.113.494	
5.01 Estudio de Viabilidad Económico-financiera	0,07%	45.527.680	30.000		30.000																								30.000			
5.02 Publicidad e MKT (% sobre las ventas)	1,00%	177.087.362	1.770.874				88.544		354.175		177.087		177.087		265.631		265.631		177.087		177.087		88.544						1.770.874			
5.04 Agencia inmobiliaria (% sobre las ventas)	3,00%	177.087.362	5.312.621				531.262		318.757		318.757		425.010		531.262		796.893		584.388		531.262		318.757		425.010				5.312.621			
Total Costos sin Terreno			58.517.868		1.593.253		1.183.148		5.832.578		10.015.020		17.023.072		11.144.223		5.644.034		2.285.066		1.149.087		848.038		706.369		493.864		600.116		58.517.868	
Total Costos con Terreno			100.517.868		10.593.253		34.183.148		5.832.578		10.015.020		17.023.072		11.144.223		5.644.034		2.285.066		1.149.087		848.038		706.369		493.864		600.116		100.517.868	
Total Costos s/financieros y s/terreno								USD 58.517.868																								
Total Costos s/financieros y c/terreno												USD 100.517.868																				
												Terreno/Costo total				41,78%																

Resultados: Edificio del Plata - Best Case Scenario

Año	Tasa de interés media x préstamo			Tasa de interés media x depósito			Impuesto Ganancias		
	13,00%	3,25%	Anual Trimestral	4,00%	1,00%	Anual Trimestral	30%		
Períodos (en Trimestres)	2016			2017					
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Ingresos por ventas	177.087.362	-	-	17.708.736	10.625.242	10.625.242	14.166.989	17.708.736	17.708.736
Porcentaje de avance de las ventas	100%	0%	0%	10%	6%	6%	8%	10%	10%
Cantidad de unidades vendidas (parciales)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cantidad de unidades vendidas (acumulado)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oficinas	96.048.828	-	-	9.604.883	5.762.930	5.762.930	7.683.906	9.604.883	9.604.883
Comercios	49.135.710	-	-	4.913.571	2.948.143	2.948.143	3.930.857	4.913.571	4.913.571
Restaurantes	26.902.824	-	-	2.690.282	1.614.169	1.614.169	2.152.226	2.690.282	2.690.282
Parkings	5.000.000	-	-	500.000	300.000	300.000	400.000	500.000	500.000
Inversión de capital propio	9.000.000	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	186.087.362	9.000.000	-	17.708.736	10.625.242	10.625.242	14.166.989	17.708.736	17.708.736
Costos	100.517.868	10.593.253	34.183.148	5.832.578	10.015.020	17.023.072	11.144.223	5.644.034	2.285.066
CASH FLOW BRUTO TRIMESTRAL		-1.593.253	-34.183.148	11.876.158	610.222	-6.397.830	3.022.766	12.064.702	15.423.670
CF ACUMULADO	85.569.494	-1.593.253	-35.776.402	-23.900.243	-23.290.022	-29.687.852	-26.665.086	-14.600.383	823.287
FINANCIAMIENTO									
Saldo de Tesorería	0	-1.645.034	-36.992.598	-25.932.724	-26.145.484	-33.600.972	-31.571.997	-20.141.282	-20.141.282
Aplicación de pagos									
Cash Flow Bruto - saldo tesorería	-1.593.253	-35.828.182	-25.116.440	-25.322.503	-32.543.314	-30.578.206	-19.507.295	-4.717.612	-4.717.612
Intereses a pagar	-5.694.221	-51.781	-1.164.416	-816.284	-822.981	-1.057.658	-993.792	-633.987	-153.322
Total Pagos	-1.645.034	-36.992.598	-25.932.724	-26.145.484	-33.600.972	-33.600.972	-31.571.997	-20.141.282	-4.870.935
Aplicación de fondos									
Cash Flow Bruto + saldo tesorería	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a recibir	2.658.918	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fondos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow Líquido (CFB +/- intereses)	82.534.191	-1.645.034	-36.992.598	-25.932.724	-26.145.484	-33.600.972	-31.571.997	-20.141.282	-4.870.935
Beneficio Antes de Impuestos Parcial	82.534.191	-1.645.034	-35.347.564	11.059.874	-212.760	-7.455.488	2.028.974	11.430.715	15.270.348
Beneficio Antes de Impuestos Acumulado		-1.645.034	-36.992.598	-25.932.724	-26.145.484	-33.600.972	-31.571.997	-20.141.282	-4.870.935
IMPUESTOS									
Crédito fiscal	-	493.510	-10.604.269	-	63.828	-2.236.646	-	-	-
Impuestos	-	0	0	3.317.962	0	0	608.692	3.429.215	4.581.104
Impuestos a pagar	24.760.257	-493.510	-10.604.269	3.317.962	-63.828	-2.236.646	608.692	3.429.215	4.581.104
NOPAT	57.773.934	-1.151.524	-24.743.295	7.741.912	-148.932	-5.218.841	1.420.282	8.001.501	10.689.243

Indíces						
VAN de BAI al	10%	60.859.176 USD	TIR	73,10%		
B° bruto/ventas		44,35%	B° neto/ventas	32,62%		
B° bruto/costos		79,70%	B° neto/ costos	53,07%		
ROE		9,17	NOPAT	57.773.934 USD		
Beneficio Antes de Impuestos (BAI)		82.534.191 USD	Capital Propio	9.000.000 USD		
BEP en el Trimestre	T2-T3 / 2016	finalizando en T3 con	44.868.875 USD	VAN del NOPAT al	10%	42.601.423 USD

Variables					
Precios medios de ventas u\$/m2		Costos de construcción u\$/m2		Máxima exposición financiera	- 35.776.402
Oficinas	3.900	Oficinas	1.200		
Comercios	3.600	Comercios	1.200		
Restaurantes	3.900	Restaurantes	1.500		
Parkings	25.000	Parkings	500		

Highlights:

- En este escenario el Valor Actual neto del negocio es 60.859.176 USD
- El Break Even Point resulta entre el 4° trimestre de 2017 y el 1° trimestre de 2018, acabando en el 1° trimestre de 2018 con un saldo de u\$d 823.287
- La necesidad de financiamiento es 91,05% (u\$d 91.517.868.-) de los costos totales (u\$d 100.517.868.-), pero si los supuestos de este escenario se cumplieran la máxima necesidad financiera es de u\$d 35.776.402 en el 3° trimestre de 2016; siendo 8,95% aporte de capital propio, con una inversión de U\$ 9.000.000.- (Anticipo del terreno).
- Resulta un ROE (return on equity) de 9,17; o sea que por cada dólar propio invertido en el negocio el inversor gana 9,17 u\$d antes de impuestos.

2018			2019		Totales	
T2	T3	T4	T1	T2		
9	10	11	12	13		
26.563.104	19.479.610	17.708.736	10.625.242	14.166.989	177.087.362	Ingresos por ventas
15%	11%	10%	6%	8%	100%	Porcentaje de avance de las ventas
-	-	-	-	-	-	Cantidad de unidades vendidas (parciales)
-	-	-	-	-	-	Cantidad de unidades vendidas (acumulado)
14.407.324	10.565.371	9.604.883	5.762.930	7.683.906	96.048.828	Oficinas
7.370.357	5.404.928	4.913.571	2.948.143	3.930.857	49.135.710	Comercios
4.035.424	2.959.311	2.690.282	1.614.169	2.152.226	26.902.824	Restaurantes
750.000	550.000	500.000	300.000	400.000	5.000.000	Parkings
-	-	-	-	-	9.000.000	Inversión de capital propio
26.563.104	19.479.610	17.708.736	10.625.242	14.166.989	186.087.362	Total Ingresos
1.149.087	848.038	706.369	493.864	600.116	100.517.868	Custos
25.414.017	18.631.571	17.002.368	10.131.378	13.566.873	85.569.494	CASH FLOW BRUTO TRIMESTRAL
26.237.304	44.868.875	61.871.243	72.002.621	85.569.494		CF ACUMULADO
						FINANCIAMIENTO
-4.870.935	20.748.514	39.773.886	57.344.016	68.150.148		Saldo de Tesorería
						Aplicación de pagos
0	0	0	0	0		Cash Flow Bruto - saldo tesorería
0	0	0	0	0	-5.694.221	Intereses a pagar
0	0	0	0	0		Total Pagos
						Aplicación de fondos
20.543.083	39.380.085	56.776.253	67.475.394	81.717.021		Cash Flow Bruto + saldo tesorería
205.431	393.801	567.763	674.754	817.170	2.658.918	Intereses a recibir
20.748.514	39.773.886	57.344.016	68.150.148	82.534.191		Total Fondos
20.748.514	39.773.886	57.344.016	68.150.148	82.534.191	82.534.191	Cash flow Liquido (CFB +/- intereses)
25.619.448	19.025.372	17.570.130	10.806.132	14.384.043	82.534.191	Beneficio Antes de Impuestos (BAI)
20.748.514	39.773.886	57.344.016	68.150.148	82.534.191		
						IMPUESTOS
-	-	-	-	-	-13.398.254	Crédito fiscal
7.685.834	5.707.612	5.271.039	3.241.840	4.315.213	38.158.511	Impuestos
7.685.834	5.707.612	5.271.039	3.241.840	4.315.213	24.760.257	Impuestos a pagar
17.933.614	13.317.761	12.299.091	7.564.292	10.068.830	57.773.934	NOPAT

Conclusiones: Edificio Mercado del Plata - Best Case Scenario

Planilla resumen de indicadores

Escenarios	Best Case Scenario
BAI	82.534.191
VAN de BAI al 10%	60.859.176
ROE	9,17
BEP entre el 4ºT de 2017 y 1ºT de 2018, acabando en el 1ºT de 2018 con un saldo de	823.287
NOPAT	57.773.934
VAN de NOPAT	42.601.423
TIR	73,10%

Beneficio Antes de Impuestos = BAI
 Valor Actual Neto = VAN
 Return on Equity = ROE
 Break Even Point = BEP
 Net Operation Profit After Tax = NOPAT

Variables

Costos de construcción u\$/m2	
Obra Nueva	
Restaurantes	1.200
Oficinas	1.200
Comercios	1.500
Parking	500
Obra Existente - Refacción	
Restaurantes	500
Oficinas	500
Comercios	750
Parking	250
Terreno	42.000.000
Aporte de Capital Propio	9.000.000,00

Precios medios de ventas u\$/m2 / Variabilidad	u\$/m2
Restaurantes	3.900
Oficinas	3.600
Comercios	3.900
Parkings	25.000

Tasa de descuento s/BAI 10%

Ratio AC/ABC 16,07%

Tasa de interés anual media préstamo 13%

Tasa de interés anual media por depósito 4%

Conclusiones Escenario

1. El VAN es positivo (u\$d 60.859.176), por lo que o proyecto tiene viabilidad.
2. A TIR en este escenario es de 73,10%, bastante superior al costo del capital (13%), lo que reafirma la viabilidad del proyecto.
3. El ROE, en el mismo escenario posee un valor de 9,17, o sea que el inversor gana 9,17 usd por cada
4. El valor mínimo de venta por m2 de oficina para que o VAN del BAI = 0, es 1.173 uds/m2.

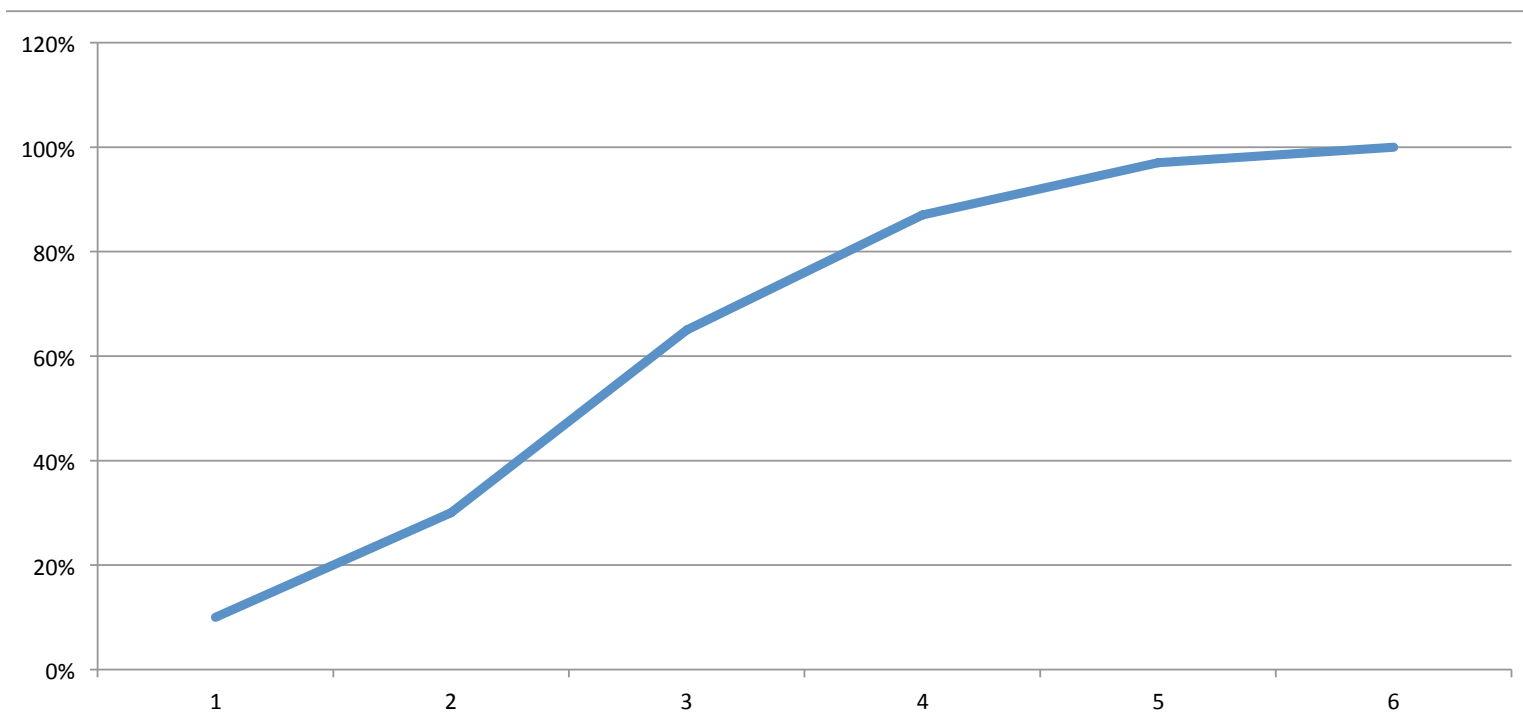
Conclusión: los índices muestran que se trata de un proyecto ejecutable en todas sus variantes.

WORST CASE SCENARIO

Avance de obra - Edificio Mercado del Plata - Worst Case Scenario

Años	2106	2017				2018
Trimestre	1	2	3	4	5	6
	T4	T1	T2	T3	T4	T1
Avance parcial	10%	20%	35%	22%	10%	3%
Avance acumulado	10%	30%	65%	87%	97%	100%

6 Trimestres
18 Meses



1 Planilla de Superficies y Pecios: Edificio Mercado del Plata - Worst Case Scenario

Uso	Planta	Obra Existente					Obra Nueva					Total Obras					Venta		
		Propias	Comunes	Totales	Costo construcción		Propias	Comunes	Totales	Costo construcción		Propias	Comunes	Totales	Costo construcción		USD/m2	USD	
					USD/m2	USD				USD/m2	USD				USD/m2	USD			
Restaurantes	Terraza	9	3.449	658	4.107	500	2.053.555	-	-	-	1.200	2.073.276	3.449	658	4.107	647	2.053.555	3.900	13.451.373
			2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728			3.449	658	4.107		3.262.966		13.451.451
Subtotal Restaurantes			5.497	989	6.486		3.243.245	1.401	327	1.728		2.073.276	6.898	1.316	8.214		5.316.521		26.902.824
Oficinas		8	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
		7	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
		6	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
		5	2.048	331	2.379	500	1.189.690	1.401	327	1.728	1.200	2.073.276	3.449	658	4.107	758	3.262.966	3.600	12.416.724
		4	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
		3	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
		2	2.048	331	2.379		1.189.690	1.401	327	1.728		2.073.276	3.449	658	4.107		3.262.966		12.416.724
		1	2.537	1.571	4.107		2.053.555	-	-	-			2.537	1.571	4.107		2.053.555		9.131.760
Subtotal Oficinas			16.872	3.891	20.763		10.381.385	9.808	2.286	12.094		14.512.932	26.680	6.177	32.857		24.894.317		96.048.828
Comercial	PB		2.537	1.571	4.107		3.080.333	-	-	-		-	2.537	1.571	4.107		3.080.333		9.892.740
		-1	2.831	269	3.100	750	2.325.000	-	-	-	1.500	-	2.831	269	3.100	750	2.325.000	3.900	11.042.070
		-2	7.231	269	7.500		5.624.775	-	-	-		-	7.231	269	7.500		5.624.775		28.200.900
Subtotal Comercial			12.599	2.108	14.707		11.030.108	-	-	-		-	12.599	2.108	14.707		11.030.108		49.135.710
Parking		-3	2.691	134	2.825		706.250	-	-	-		-	2.691	134	2.825		706.250		5.000.000
		-4	-	-	-	250	-		2.691	134	2.825	500	1.412.500	2.691	134	2.825	375	1.412.500	25.000
Subtotal Parking			27.888	4.350	32.239		706.250	2.691	134	2.825		1.412.500	5.381	269	5.650		2.118.750		5.000.000
Totales			62.857	11.338	74.195		25.360.988	13.900	2.747	16.647		17.998.708	51.559	9.869	61.428		43.359.696		177.087.362

Resumen Superficies y Precios

Ratio AC/ABC	16,07%	Totales Sup. m2
Áreas Propias Restaurantes		6.898,16
Áreas Comunes Restaurantes		1.316,06
ABC Restaurantes		8.214,22
Áreas Propias Comercios		12.598,90
Áreas Comunes Comercios		2.107,91
ABC Comercios		14.706,81
Áreas Propias Oficinas		26.680,23
Áreas Comunes Oficinas		6.176,65
ABC Oficinas		32.856,88
Áreas Propias Parking		5.381,30
Áreas Comunes Parking		268,70
ABC Parking		5.650,00
Totales AP		51.558,59
Totales AC		9.869,32
Totales ABC		61.427,91

Precios medios de venta usd/m2	
Restaurantes	3.900 USD
Oficinas	3.600 USD
Comercios	3.900 USD
Parking	25.000 USD

Inflows usd		
Restaurantes	6.898,16	26.902.824 USD
Oficinas	26.680,23	96.048.828 USD
Comercios	12.598,90	49.135.710 USD
Parkings	200,00	5.000.000 USD
Totales ventas U\$S		177.087.362

2 Cash-Flow Costos: Edificio Mercado del Plata - Worst Case Scenario

Año	2016												2017				2018				2019		Totales
	T2		T3		T4		T1		T2		T3		T4		T1		T2						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13										
1 TERRENO (US\$)	55.545.000		55.545.000														55.545.000						
% Avance de las obras	100%														100%								
2 CONSTRUCCIÓN (US\$/m2)	61.428		45.527.680														45.527.680						
2.01 Urbanización/infraestructuras																							
2.02 Garages (US\$/m2)	375	5.650	2.118.750														2.118.750						
2.03 Comercios (US\$/m2)	750	14.707	11.030.108														11.030.108						
2.04 Oficinas (US\$/m2)	758	32.857	24.894.317														24.894.317						
2.05 Restaurantes (US\$/m2)	647	8.214	5.316.521														5.316.521						
2.06 Arreglos exteriores (US\$/m2)																							
Varios	5%	2.167.985														2.167.985							
3 HONORARIOS E LICENCIAS			5.876.693														5.876.693						
3.01 Anteproyecto de arquitectura																							
3.02 Proyecto de arquitectura	3,60%	45.527.680	1.638.996														1.638.996						
3.03 Proyecto de especialidades																							
3.04 Dirección de obra	2,40%	45.527.680	1.092.664														1.092.664						
3.05 Control de calidad																							
3.06 Plan de seguridad e higiene	0,22%	45.527.680	100.000														100.000						
3.07 Fiscalización de obra																							
3.08 Coordinación de proyecto																							
3.09 Relevamiento Topográfico																							
3.10 Estudios de impacto ambiental	0,44%	45.527.680	200.000														200.000						
3.11 Estudios geotécnicos																							
3.12 Desarrollista inmobiliario (% s/costo de obra)	5,00%	45.527.680	2.276.384														2.276.384						
3.13 Licencias y derechos	1,25%	45.527.680	568.649														568.649						
4 MKT e VENTAS			7.113.494														7.113.494						
5.01 Estudio de Viabilidad Económico-financiera	0,07%	45.527.680	30.000														30.000						
5.02 Publicidad e MKT (% sobre las ventas)	1,00%	177.087.362	1.770.874														1.770.874						
5.04 Agencia inmobiliaria (% sobre las ventas)	3,00%	177.087.362	5.312.621														5.312.621						
Total Costos sin Terreno			58.517.868														58.517.868						
Total Costos con Terreno			114.062.868														114.062.868						
Total Costos s/financieros y s/terreno					USD 58.517.868				Terreno/Costo total				48,70%										
Total Costos s/financieros y c/terreno					USD 114.062.868																		

Resultados: Edificio del Plata - Worst Case Scenario

Año	Tasa de interés media x préstamo			Tasa de interés media x depósito			Impuesto Ganancias		
	13,00% Anual 3,25% Trimestral			4,00% Anual 1,00% Trimestral			30%		
Períodos (en Trimestres)	2016			2017					
	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Ingresos por ventas	177.087.362	-	-	17.708.736	10.625.242	10.625.242	14.166.989	17.708.736	17.708.736
Porcentaje de avance de las ventas	100%	0%	0%	10%	6%	6%	8%	10%	10%
Cantidad de unidades vendidas (parciales)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cantidad de unidades vendidas (acumulado)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oficinas	96.048.828	-	-	9.604.883	5.762.930	5.762.930	7.683.906	9.604.883	9.604.883
Comercios	49.135.710	-	-	4.913.571	2.948.143	2.948.143	3.930.857	4.913.571	4.913.571
Restaurantes	26.902.824	-	-	2.690.282	1.614.169	1.614.169	2.152.226	2.690.282	2.690.282
Parkings	5.000.000	-	-	500.000	300.000	300.000	400.000	500.000	500.000
Inversión de capital propio	9.000.000	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	186.087.362	9.000.000	-	17.708.736	10.625.242	10.625.242	14.166.989	17.708.736	17.708.736
Costos	114.062.868	10.593.253	47.728.148	5.832.578	10.015.020	17.023.072	11.144.223	5.644.034	2.285.066
CASH FLOW BRUTO TRIMESTRAL		-1.593.253	-47.728.148	11.876.158	610.222	-6.397.830	3.022.766	12.064.702	15.423.670
CF ACUMULADO	72.024.494	-1.593.253	-49.321.402	-37.445.243	-36.835.022	-43.232.852	-40.210.086	-28.145.383	-12.721.713
FINANCIAMIENTO									
Saldo de Tesorería		0	-1.645.034	-50.977.811	-40.372.456	-41.054.507	-48.994.538	-47.465.855	-36.551.690
Aplicación de pagos									
Cash Flow Bruto - saldo tesorería		-1.593.253	-49.373.182	-39.101.652	-39.762.234	-47.452.337	-45.971.772	-35.401.152	-21.128.020
Intereses a pagar	-9.092.967	-51.781	-1.604.628	-1.270.804	-1.292.273	-1.542.201	-1.494.083	-1.150.537	-686.661
Total Pagos		-1.645.034	-50.977.811	-40.372.456	-41.054.507	-48.994.538	-47.465.855	-36.551.690	-21.814.681
Aplicación de fondos									
Cash Flow Bruto + saldo tesorería		0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a recibir	1.794.617	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fondos		0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow Líquido (CFB +/- intereses)	64.726.144	-1.645.034	-50.977.811	-40.372.456	-41.054.507	-48.994.538	-47.465.855	-36.551.690	-21.814.681
Beneficio Antes de Impuestos Parcial	64.726.144	-1.645.034	-49.332.777	10.605.355	-682.051	-7.940.031	1.528.683	10.914.165	14.737.009
Beneficio Antes de Impuestos Acumulado		-1.645.034	-50.977.811	-40.372.456	-41.054.507	-48.994.538	-47.465.855	-36.551.690	-21.814.681
IMPUESTOS									
Crédito fiscal	-	493.510	-14.799.833	-	204.615	-2.382.009	-	-	-
Impuestos		0	0	3.181.606	0	0	458.605	3.274.249	4.421.103
Impuestos a pagar	19.417.843	-493.510	-14.799.833	3.181.606	-204.615	-2.382.009	458.605	3.274.249	4.421.103
NOPAT	45.308.301	-1.151.524	-34.532.944	7.423.748	-477.436	-5.558.022	1.070.078	7.639.915	10.315.907

Indices	
VAN de BAI al 10%	43.896.139 USD
TIR	47,54%
B° bruto/ventas	34,78%
B° neto/ventas	25,59%
B° bruto/costos	53,33%
B° neto/ costos	36,26%
ROE	7,19
NOPAT	45.308.301 USD
Beneficio Antes de Impuestos (BAI)	64.726.144 USD
Capital Propio	9.000.000 USD
BEP en el Trimestre T2-T3 / 2016 finalizando en T3 con	31.323.875 USD
VAN del NOPAT al 10%	30.727.297 USD

Variables			
Precios medios de ventas u\$/m2		Costos de construcción u\$/m2	
Oficinas	3.900	Oficinas	1.200
Comercios	3.600	Comercios	1.200
Restaurantes	3.900	Restaurantes	1.500
Parkings	25.000	Parkings	500

Máxima exposición financiera	- 49.321.402
------------------------------	--------------

Highlights:

- 1) En este escenario el Valor Actual neto del negocio es 43.896.139 USD
- 2) El Break Even Point resulta entre el 1° e 2° trimestre de 2018, acabando no 2° trimestre con un saldo de u\$ 12.692.304
- 3) La necesidad de financiamiento es 91,31% (u\$ 94.517.868.-) de los costos totales (u\$ 103.517.868.-), pero si los supuestos de este escenario se cumplieran, la máxima necesidad financiera es de u\$ 49.321.402 en el 3° trimestre de 2016; siendo 8,69% aporte de capital propio, con una inversión de US\$ 9.000.000.- (Anticipo del terreno),
- 4) Resulta un ROE (return on equity) de 8,66; o sea que por cada dólar propio invertido en el negocio el inversor gana 8,66 u\$ antes de impuestos.

2018			2019		Totales	
T2	T3	T4	T1	T2		
9	10	11	12	13		
26.563.104	19.479.610	17.708.736	10.625.242	14.166.989	177.087.362	Ingresos por ventas
15%	11%	10%	6%	8%	100%	Porcentaje de avance de las ventas
-	-	-	-	-	-	Cantidad de unidades vendidas (parciales)
-	-	-	-	-	-	Cantidad de unidades vendidas (acumulado)
14.407.324	10.565.371	9.604.883	5.762.930	7.683.906	96.048.828	Oficinas
7.370.357	5.404.928	4.913.571	2.948.143	3.930.857	49.135.710	Comercios
4.035.424	2.959.311	2.690.282	1.614.169	2.152.226	26.902.824	Restaurantes
750.000	550.000	500.000	300.000	400.000	5.000.000	Parkings
-	-	-	-	-	9.000.000	Inversión de capital propio
26.563.104	19.479.610	17.708.736	10.625.242	14.166.989	186.087.362	Total Ingresos
1.149.087	848.038	706.369	493.864	600.116	114.062.868	Custos
25.414.017	18.631.571	17.002.368	10.131.378	13.566.873	72.024.494	CASH FLOW BRUTO TRIMESTRAL
12.692.304	31.323.875	48.326.243	58.457.621	72.024.494		CF ACUMULADO
						FINANCIAMIENTO
-21.814.681	3.635.330	22.489.571	39.886.858	50.518.418		Saldo de Tesorería
						Aplicación de pagos
0	0	0	0	0		Cash Flow Bruto - saldo tesorería
0	0	0	0	0	-9.092.967	Intereses a pagar
0	0	0	0	0		Total Pagos
						Aplicación de fondos
3.599.337	22.266.902	39.491.938	50.018.236	64.085.291		Cash Flow Bruto + saldo tesorería
35.993	222.669	394.919	500.182	640.853	1.794.617	Intereses a recibir
3.635.330	22.489.571	39.886.858	50.518.418	64.726.144		Total Fondos
3.635.330	22.489.571	39.886.858	50.518.418	64.726.144	64.726.144	Cash flow Liquido (CFB +/- intereses)
25.450.011	18.854.240	17.397.287	10.631.560	14.207.726		Beneficio Antes de Impuestos (BAI)
3.635.330	22.489.571	39.886.858	50.518.418	64.726.144		
						IMPUESTOS
-	-	-	-	-	-17.879.968	Crédito fiscal
7.635.003	5.656.272	5.219.186	3.189.468	4.262.318	37.297.811	Impuestos
7.635.003	5.656.272	5.219.186	3.189.468	4.262.318	19.417.843	Impuestos a pagar
17.815.007	13.197.968	12.178.101	7.442.092	9.945.408	45.308.301	NOPAT

Conclusiones: Edificio Mercado del Plata - Worst Case Scenario

Planilla resumen de indicadores

Escenarios	Worst Case Scenario
BAI	64.726.144
VAN de BAI al 10%	43.896.139
ROE	7,19
BEP entre o 1º y 2º trimestre de 2018 , acabando en el 2º trimestre con un saldo de	12.692.304
NOPAT	45.308.301
VAN de NOPAT	30.727.297
TIR	47,54%

Beneficio Antes de Impuestos = BAI
 Valor Actual Neto = VAN
 Return on Equity = ROE
 Break Even Point = BEP
 Net Operation Profit After Tax = NOPAT

Variables

Costos de construcción u\$/m2	
Obra Nueva	
Restaurantes	1.200
Oficinas	1.200
Comercios	1.500
Parking	500
Obra Existente - Refacción	
Restaurantes	500
Oficinas	500
Comercios	750
Parking	250
Terreno	
	55.545.000
Aporte de Capital Propio	
	9.000.000,00

Precios medios de ventas u\$/m2 / Variabilidad	u\$/m2
Restaurantes	3.900,00
Oficinas	3.600,00
Comercios	3.900,00
Parkings	25.000,00

Tasa de descuento s/BAI	10%
-------------------------	-----

Ratio AC/ABC	16,07%
--------------	--------

Tasa de interés anual media préstamo	13,00%
--------------------------------------	--------

Tasa de interés anual media por depósito	4,00%
--	-------

Conclusiones Escenario

1. El VAN del BAI es positivo (u\$d 43.896.139), por lo que o proyecto tiene viabilidad.
2. A TIR en este escenario es de 47,54%, bastante superior al costo del capital (13%), lo que reafirma la viabilidad del proyecto.
3. El ROE, en el mismo escenario posee un valor de 7,19, o sea que el inversor gana 7,19 usd por cada dólar propio
4. El valor mínimo de venta por m2 de oficina para que o VAN del BAI = 0, es 1.228,70 uds/m2.

Conclusión: los índices muestran que se trata de un proyecto ejecutable en todas sus variantes.

Comparativa de los 3 escenarios

Conclusiones: Edificio Mercado del Plata - Comparativa de escenarios

Cuadro resumen de indicadores

Escenarios	Best Case Scenario	Original Case Scenario	Worst Case Scenario
BAI	82.534.191	74.251.378	64.726.144
VAN de BAI al 10%	60.859.176	52.969.391	43.896.139
ROE	9,17	8,25	7,19
BEP entre o 1º e 2º trimestre de 2018, acabando en el 2º trimestre con un saldo de	823.287	19.937.304	12.692.304
NOPAT	57.773.934	51.975.965	45.308.301
VAN de NOPAT	42.601.423	37.078.574	30.727.297
TIR	73,10%	59,83%	47,54%

Variables

Costos de construcción u\$/m2			
Obra Nueva	Best Case Scenario	Original Case Scenario	Worst Case Scenario
Restaurantes	1.200	1.200	1.200
Oficinas	1.200	1.200	1.200
Comercios	1.500	1.500	1.500
Parking	500	500	500
Obra Existente - Refacción	Best Case Scenario	Original Case Scenario	Worst Case Scenario
Restaurantes	500	500	500
Oficinas	500	500	500
Comercios	750	750	750
Parking	250	250	250
Precios medios de ventas u\$/m2 / Variabilidad	Best Case Scenario	Original Case Scenario	Worst Case Scenario
Restaurantes	3.900	3.900	3.900
Oficinas	3.600	3.600	3.600
Comercios	3.900	3.900	3.900
Parkings	25.000	25.000	25.000
Tasa de descuento s/BAI	10%	10%	10%
Ratio AC/ABC	16,07%	16,07%	16,07%
Tasa de interés anual media préstamo	13%	13%	13%
Tasa de interés anual media por depósito	4%	4%	4%
Precio Subasta	42.000.000 USD	48.300.000 USD	55.545.000 USD
Variabilidad	-15%	0%	15%
Precio usd/m2 para que el VAN del BAI = 0	1.173	1.403	1.789

Beneficio Antes de Impuestos = BAI
 Valor Actual Neto = VAN
 Return on Equity = ROE
 Break Even Point = BEP
 Net Operation Profit After Tax = NOPAT

Conclusiones Escenario

1. El VAN del BAI en el peor escenario es positivo (u\$d 43.896.139), por lo que el proyecto tiene viabilidad.
2. La TIR en ese escenario es de 47,54%, bastante superior al costo del capital (13%), lo que reafirma la viabilidad del proyecto.
3. El ROE, en el mismo escenario posee un valor de 7,19, o sea que el inversor gana 7,14 usd por cada dólar propio invertido, realizando la seguridad financiera del proyecto.
4. El valor mínimo de venta por m2 de oficina para que el VAN del BAI = 0, es 1.789 usd/m2.

Conclusión: los índices muestran que se trata de un proyecto ejecutable en todas sus variantes.