BUSINESS REPORT

TWIN S S.A.C.I.

Informe realizado a pedido BANCO INDUSTRIAL S.A.

jul.-19

Conclusiones

Se trata de una empresa creada a comienzos del año 1977, y que se halla dedicada a la actividad de servicios inmobiliarios por cuenta propia, alquilando inmuebles de su propiedad que incluyen locales comerciales. Analizando sus estados contables notamos que en 2018 sus deudas comerciales totalizaron los $ 25 millones, de los cuales 15 millones corresponden a Cuentas Particulares de los Socios. Además, sus bienes inmuebles figuran a valores residuales amortizados y no a valores de mercado. De tal manera su solvencia se ve afectada por esos dos rubros. En cuanto a eficiencia, sus gastos administrativos, comerciales y financieros fueron muy importantes. Todo esto nos hace recomendar prudencia, asistiéndola por un monto de $ 2 500 000, con las garantías adecuadas.

Esta información es confidencial y de uso exclusivo del Banco Industrial. Su finalidad es orientativa en decisiones crediticias. No implica juicio de valor ni de solvencia de los informados.

Contenidos

CONCLUSIONES 1

DATOS PRINCIPALES 3

CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS 3
RESEÑA HISTÓRICA – GENERALIDADES 4
INFORMACION DE MERCADO 5

SITUACIÓN COMERCIAL 6

ART VIGENTE 6
REGISTRO DE CONTRATOS EXTINGUIDOS POR FALTA DE PAGO 6
MARCAS / PATENTES 6
PROVEEDORES 6
CLIENTES 6
EVOLUCION DE LAS VENTAS 6

SITUACIÓN JUDICIAL 8

CARÁTULAS DE JUICIOS COMO DEMANDADO (*) 8
CARÁTULAS DE JUICIOS COMO DEMANDANTE (*) 8

PUBLICACIONES 8

COMERCIALES 8
PUBLICACIONES OFICIALES 8
ALERTAS DE PRENSA 8

ESTRUCTURA SOCIETARIA Y VINCULACIONES 9

SOCIOS / ACCIONISTAS 9
VINCULACIONES / EMPRESAS RELACIONADAS 9
PRINCIPALES DIRECTIVOS 9
ANTECEDENTES DE PRINCIPALES DIRECTIVOS 10

INFORMACIÓN CONTABLE 11

DATOS CONTABLES HISTÓRICO 11
AJUSTADOS POR INFLACIÓN 12
ANÁLISIS VERTICAL 13
ANÁLISIS PATRIMONIAL 13
ANÁLISIS DE RENTABILIDAD 15
ANÁLISIS FINANCIERO 16
SCORE DE BALANCE 18

Datos Principales

TWIN'S S.A.

CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS

Razón Social	TWIN S S.A.C.I.
Cuit	30-62950479-2
Domicilio	Av. Córdoba 1367, 4º Piso, Dpto. 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Teléfonos	5411 4812-5100
CODIGO C.L.A.E.	681098
Fecha de inicio de actividad	05/01/1976
Actividad	Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados
Forma Jurídica	Sociedad Anónima
Inscr. En Reg. Publico de Comercio	31/03/1977
Duración	10/03/2076
Capital	$ 355.000 (Fuente: Estados contables al 30/06/2018)
Cantidad Empleados	No tiene empleados con relación de dependencia (Fuente: Medios externos de consulta)
Domicilio Legal	Av. Córdoba 1367, 4º Piso, Dpto. 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Otros Domicilios	Administración: Av. Córdoba 1367, 4º Piso, Dpto. 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

RESEÑA HISTÓRICA – GENERALIDADES

Se trata de una empresa de las denominadas Pymes, que fue creada a comienzos del año 1977, y que se halla dedicada a la actividad de servicios inmobiliarios por cuenta propia, alquilando inmuebles de su propiedad que incluyen locales comerciales.

Opera con la denominación comercial TW DEVELOPERS y tiene la típica estructura de una sociedad familiar, donde se destaca como figura preponderante el empresario Víctor Isaac Hazan.

INFORMACION DE MERCADO

Mercado inmobiliario 2019: las claves para aprovechar las oportunidades
Fuente: www.la nación.com.ar – 12/05/2019

El sector inmobiliario atraviesa un ciclo en baja marcado por la devaluación y por la incertidumbre típica que generan los años de elecciones presidenciales. En marzo se cerraron solo 2738 operaciones de compraventa en la ciudad de Buenos Aires -según datos del Colegio de Escribanos-, que representa una baja de más del 55%, comparado con el mismo mes del año anterior y son números similares a los de marzo de 2013, en tiempos del cepo cambiario. Además, fue el décimo mes de caída consecutiva. "Si no hubiera elecciones, el nivel de operaciones podría haber sido mejor", analiza José Rozados, director de Reporte Inmobiliario.
En este escenario de dudas, los inversores están en "modo espera". Es decir, solo reaccionan ante verdaderas oportunidades de precio. Además, la evolución de la renta anual que deja el negocio de alquiler tampoco los motiva: ronda el 3,4% en dólares. "Se necesitan 29,8 años para recuperar la inversión", afirma Federico Barni, Director Ejecutivo de Navent, el grupo propietario de ZonaProp.
Los inversores son los que históricamente movieron el mercado, incluso a mediados del año pasado, cuando el comprador del segmento medio que adquiría una propiedad con crédito dejo de ser el motor. "Si apareció el inversor de sangre, el que busca fuertes descuentos y que había desaparecido. Y es bueno que este mirando el ladrillo", reflexiona Gonzalo Monarca, presidente del grupo desarrollador homónimo.

Alquileres 2019: el mercado espera subas en las renovaciones de entre 30 y 40%
Fuente: www.infobae.com – 08/01/2019

Luego de un 2018 en el que la inflación se proyecta en un 45% y la plaza de créditos hipotecarios terminó casi vacía en comparación al boom que se vivió durante 2017, el sector inmobiliario ahora se enfoca en renegociaciones de los contratos de alquiler.
Por estas horas, la tendencia de los últimos 30 días indica aumentos de 30% en comparación con diciembre para aquellos que tiene que renovar alquileres firmados en 2017, pero fuentes del sector ya advierten por subas de hasta 50% en algunos casos. En el caso de las actualizaciones semestrales, en tanto, el ajuste que se aplicará a los pagos mensuales ronda entre 12,5 y 15 por ciento.
"El mercado locativo para 2019 no va a ser sencillo ni para el inquilino ni para el propietario, todo depende de la unidad y la ubicación de la misma", explicó José Rozados, de Reporte Inmobiliario. Según el ejecutivo, los contratos que se firmaron en 2017 y vencen a principios de 2019 tenían incorporados ajustes semestrales de 12,5% en el valor. "Con actualizaciones anuales por 30% y una inflación del 45%, el margen quedó bastante por debajo de la inflación a lo largo de 2018", agregó.
Esa pérdida contra la inflación significó que en algunos casos las renovaciones de contratos pasan a incorporan un aumento del 50%, según Inquilinos Agrupados. "La suba es respecto del último mes del contrato anterior, es decir diciembre 2018 contra enero 2019", dijo Gervasio Muñoz, presidente de Inquilinos Agrupados.
Ese dato, que parte desde los reclamos que la agrupación recibe y en las que también se informan negociaciones con actualizaciones semestrales de entre 15 y 20% al alquiler, es uno de los más altos del sector. "Cuando haces la cuenta, las cifras para un contrato de alquiler de dos años firmado ahora termina en 2021 con un aumento de 100% respecto de enero de este año", estimó Muñoz.
Pero el promedio del mercado, aseguran representantes inmobiliarios, es menor a lo informado a Inquilinos Agrupados: entre 30 y 40 por ciento.
"En la mayoría de los casos, la recomendación es siempre priorizar retener a un inquilino que paga en tiempo y forma; con una cifra del 50% el riesgo de perder el inquilino es muchísimo mayor", explica Tomás Seeber, director de la inmobiliaria RG Montes. "Que hay casos de aumentos por ese monto, debe haber, porque hay casos de contratos que firmaron en 2017 basándose en las metas de inflación, pero son la minoría".
Montes considera que incluso en esos ejemplos la propuesta de 50% es un número indicativo para comenzar negociaciones y no indica un factor inamovible. "De ser así, se corre el riesgo de terminar con una unidad vacía por 3 o 4 meses mientras se encuentra un inquilino nuevo; eso representa un tramo de tiempo importante en el que el propietario está perdiendo ingreso y enfrentando costos como expensas y servicios", señala.
Otro factor para tomar en cuenta es la realidad que vive cada mercado. "La foto desde Capital Federal es profundamente distinta de lo que es el resto del país", comenta Alejandro Bennazar, presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina. En ese caso puntual, Bennazar estima que los aumentos en el mercado porteño promedian un 36%, pero que en el conurbano bonaerense esa cifra es más cercana al 28% y a nivel país el aumento promedio es de 18 por ciento.

Situación Comercial

ART VIGENTE

No se encuentran datos sobre afiliaciones.

REGISTRO DE CONTRATOS EXTINGUIDOS POR FALTA DE PAGO

No se registran contratos extinguidos por falta de pago.

MARCAS / PATENTES

No se detectó información.

PROVEEDORES

No se detectó información.

CLIENTES

No se detectó información.

EVOLUCION DE LAS VENTAS

06-2017	06-2018	Post Balance al 04-2019
2.320.439,66	2.752.128,02	5.438.283,76

Fuente: Medios externos de consulta.

BIENES DE USO

Este es el detalle de sus Bienes de Uso según el balance cerrado al 30/06/2018:

RUBRO				Amortizaciones			VALOR RESIDUAL NETO AL 30/06/18
	Al inicio del ejercicio	Altas	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	
Inmuebles							
Federico Lacroze	35.860	0	35.860				35.860
Guise 1815 y Mansilla 3499	88.575	0	88.575				88.575
Mejora Guise y Mansilla	94.248	0	94.248				94.248
Amenabar 1187/99	137.669	0	137.669				137.669
Marina del Sol	50.466	0	50.466				50.466
Juez Tedin 2880	165.572	0	165.572				165.572
Mejoras Juez Tedin	137.566	0	137.566				137.566
Av.Cordoba	158.208	0	158.208				158.208
Mejoras Cordoba	84.623	0	84.623				84.623
Inmueble Talar 1	2.159.511	0	2.159.511				2.159.511
Inmueble Talar 2	2.085.080	0	2.085.080				2.085.080
Proyecto Desarrollo Talar	3.758.434	120.696	3.879.130				3.879.130
PROYECTO Desarrollo Coronel Diaz		6.467.688	6.467.688				6.467.688
Coronel Diaz 2846	11.439.847		11.439.847				11.439.847
Mejoras Coronel Diaz	200.000	294.847	494.847				494.847

Detalle de Inmuebles

Inmueble Federico Lacroze 5697; Local de 45 m2 aproximadamente, en alquiler. Valor estimado u$s 90.000,00.

Inmueble Mansilla 3499 esq. Guise 1807/15; compuesto por 2 locales y un primer piso de aproximadamente 220 m2 Alquilado. Valor estimado u$s 800.000,00.

Inmueble Amenábar 1187 esq. Zabala 2590; tiene planos aprobados para la construcción de un edificio en propiedad horizontal de aproximadamente 3.200 m2. Valor estimado u$s 2.400.000,00. Son 7 locales identificados como 5, 6, 7 y 8, alquilados a Inc S.A. Carrefour Express. Y los N° 1, 2 (esquina) y 3, en alquiler.

Inmueble Marina del Sol; dormy de 140 m2 con amarra y cochera. Alquilado, valor estimado u$s 450.000,00.

Inmueble Juez Tedin 2880, Barrio Parque. Casa de 240 m2 valuada en u$s 1.500.000,00. No alquilada.

Inmueble Talar. Una fracción de dos parcelas con 5.101 m2 y 5.117 m2 en el Parque Industrial Talar, de El Talar, Partido de Tigre, Pcia. de Buenos Aires. Gestiono y logro la aprobación de compra a la Municipalidad de Tigre, de la calle José María Gutiérrez, restando una modificación formal a la Resolución Final. Allí desarrollo el proyecto de Playa de Transferencia de Contenedores Reef. Valor estimado en u$s 1.500.000,00.

Inmueble Av. Córdoba 1367, 4° Piso, Of. 9. Oficina comercial valuada en u$s 50.000,00. No alquilada.

Inmueble coronel Diaz 2846 entre Av. Libertador y Castex. Edificio en block de 800 m2 aproximadamente que consta de 3 subsuelos aptos para oficinas, y los pisos, 2, 3 y 4 (dúplex). En alquiler. Valor estimado u$s 2.500.000,00.

Situación Judicial

CARÁTULAS DE JUICIOS COMO DEMANDADO (*)

No se detectó información

CARÁTULAS DE JUICIOS COMO DEMANDANTE (*)

No se detectó información

(*) Últimos dos años a la fecha del presente.

Publicaciones

COMERCIALES

No se detectó información.

PUBLICACIONES OFICIALES

Boletín Oficial de la República Argentina – Fecha: 15/02/2011

TWIN'S SOCIEDAD ANONIMA Por Asamblea Extraordinaria del 25-6-80 se aumentó el Capital de $ 0,00038 a $ 0,00095 modificándose Artículo 4º del Estatuto, se amplió el mandato del directorio a 3 años modificándose el Artículo 9º del Estatuto, por Asamblea Extraordinaria del 26-5-81 se aumentó el Capital a $ 0,00345 modificándose Artículo 4º del Estatuto, por Asamblea Extraordinaria del 30-12-95 se aumentó el Capital a $ 355.000, modificándose Artículos 4º 5º y 6º del Estatuto, se prescindió de la Sindicatura modificándose los Artículos 12º y 17º del Estatuto, por Asamblea Ordinaria del 13-9-10 se eligió el Directorio, por Acta de Directorio del 13-9-10 se conformó así: Presidente: Víctor Isaac Hazan, Vicepresidente: Renee Deborah Shayo, Director Suplente: Renee Hazan, todos con domicilio especial en Córdoba 1367, Piso 4º Oficina 13, CABA, y por Asamblea Extraordinaria del 4-1-11 se adecuo la Garantía del Directorio, modificándose Artículo 10º del Estatuto.- Ana Cristina Palesa: Autorizada por Esc. 49 del 11-2-11, Registro 413 ante Escribana Marta Silvia Peralta. Abogada – Ana Cristina Palesa e. 15/02/2011 Nº 17457/11 v. 15/02/2011

ALERTAS DE PRENSA

No se detectó información.

Estructura Societaria y Vinculaciones

SOCIOS / ACCIONISTAS

Apellido y Nombres	Nacionalidad	CUIT	Porcentaje
HAZAN VICTOR ISAAC	ARGENTINA	20-10550413-7	92
SHAYO RENEE DEBORAH	ARGENTINA	27-14952001-0	8

Fuente: Medios externos de consulta.

VINCULACIONES / EMPRESAS RELACIONADAS

No se detectó información.

PRINCIPALES DIRECTIVOS

Apellido y Nombres	Nacionalidad	CUIT	Puesto
HAZAN VICTOR ISAAC	ARGENTINA	20-10550413-7	PRESIDENTE
SHAYO RENEE DEBORAH	ARGENTINA	27-14952001-0	VICEPRESIDENTE
HAZAN MARTIN MOISES	ARGENTINA	20-37951714-5	DIRECTOR SUPLENTE
HAZAN DANIEL RAYNAK	ARGENTINA	20-40536990-3	DIRECTOR SUPLENTE

Fuente: Medios externos de consulta.

ANTECEDENTES DE PRINCIPALES DIRECTIVOS

HAZAN VICTOR ISAAC



Víctor Isaac Hazan registro un Juicio Ejecutivo durante 2018, demandado por la Asociación Mutual Israelita Argentina (AMIA) en el Juzgado Comercial Nº 24, de los Tribunales de CABA.

Información contable

DATOS CONTABLES HISTÓRICO

Períodos Analizados	2017/2018	
Concepts	06/2017	06/2018
Caja y Bancos	1.669.376,0	3.117.783,0
Inversiones corrientes	0,0	0,0
Creditos por ventas	0,0	0,0
Otros Créditos	91.042,0	710.892,0
Bienes de Cambio	0,0	0,0
Bienes intangibles	0,0	0,0
Otros activos corrientes	351.397,0	626.147,0
Activo Corriente	**2.111.815,0**	**4.454.822,0**
Otros Créditos no corrientes	0,0	0,0
Otras inversiones no corrientes	0,0	0,0
Bienes de Uso valor de origen	22.915.765,0	27.646.351,0
Depreciación acumulada	2.083.251,0	31.101,0
Bienes de Uso	20.832.514,0	27.615.250,0
Activos intangibles no corrientes	0,0	0,0
Otros activos no corrientes	0,0	0,0
Activo no Corriente	**20.832.514,0**	**27.615.250,0**
ACTIVO	**22.944.329,0**	**32.070.072,0**
Deudas Comerciales	7.957.310,0	18.441.874,0
Deudas bancarias	8.680.195,0	7.005.474,0
Deudas sociales	0,0	0,0
Deudas fiscales	204.229,0	236.232,0
Otros Pasivos	0,0	0,0
Pasivo Corriente	**16.841.734,0**	**25.683.580,0**
Deudas Comerciales	0,0	0,0
Deudas bancarias	0,0	0,0
Deudas fiscales	0,0	0,0
Otros Pasivos	0,0	0,0
Previsiones	0,0	0,0
Pasivo no Corriente	**0,0**	**0,0**
PASIVO	**16.841.734,0**	**25.683.580,0**
Capital social	355.000,0	1.669.377,0
Resultados Acumulados	5.747.595,0	4.717.115,0
PATRIMONIO NETO	**6.102.595,0**	**6.386.492,0**
PASIVO + PATRIMONIO NETO	**22.944.329,0**	**32.070.072,0**
Ventas	2.320.440,0	2.752.128,0
Compras del ejercicio	0,0	0,0
Costo de Ventas	130.172,0	256.029,0
Margen Bruto	2.190.268,0	2.496.099,0
Amortizaciones	0,0	0,0
Gastos Comerciales	933.961,0	1.519.986,0
Gastos Administración	209.395,0	682.041,0
Gastos Financieros	1.422.126,0	1.616.609,0
Otros ingresos	643.941,0	1.600.245,0
Otro egresos	0,0	0,0
Impuesto a las ganancias	0,0	0,0
Resultado del ejercicio	**268.727,0**	**277.708,0**
EBITDA	**1.690.853,0**	**1.894.317,0**

Importes Expresados en Pesos

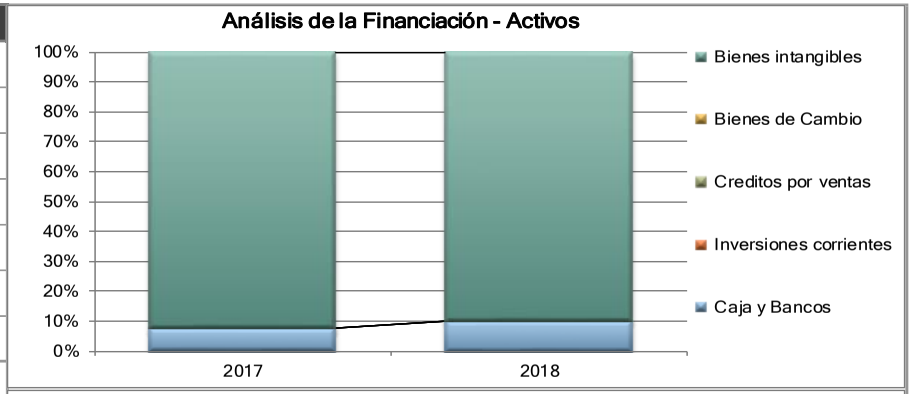
AJUSTADOS POR INFLACIÓN

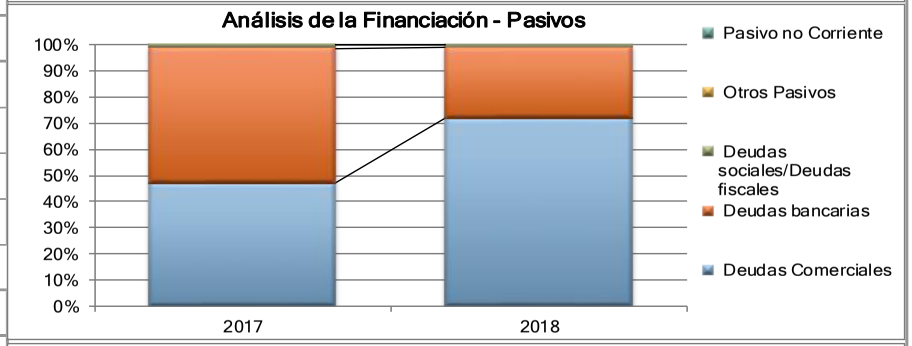
Períodos Analizados	2017/2018	
Concepts	06/2017	06/2018
Caja y Bancos	2.693.792,5	3.117.783,0
Inversiones corrientes	0,0	0,0
Creditos por ventas	0,0	0,0
Otros Créditos	146.910,1	710.892,0
Bienes de Cambio	0,0	0,0
Bienes intangibles	0,0	0,0
Otros activos corrientes	567.032,6	626.147,0
Activo Corriente	**3.407.735,3**	**4.454.822,0**
Otros Créditos no corrientes	0,0	0,0
Otras inversiones no corrientes	0,0	0,0
Bienes de Uso valor de origen	36.978.078,4	27.646.351,0
Depreciación acumulada	3.361.642,9	31.101,0
Bienes de Uso	33.616.435,5	27.615.250,0
Activos intangibles no corrientes	0,0	0,0
Otros activos no corrientes	0,0	0,0
Activo no Corriente	**33.616.435,5**	**27.615.250,0**
ACTIVO	**37.024.170,8**	**32.070.072,0**
Deudas Comerciales	12.840.332,1	18.441.874,0
Deudas bancarias	14.006.817,2	7.005.474,0
Deudas sociales	0,0	0,0
Deudas fiscales	329.554,6	236.232,0
Otros Pasivos	0,0	0,0
Pasivo Corriente	**27.176.703,9**	**25.683.580,0**
Deudas Comerciales	0,0	0,0
Deudas bancarias	0,0	0,0
Deudas fiscales	0,0	0,0
Otros Pasivos	0,0	0,0
Previsiones	0,0	0,0
Pasivo no Corriente	**0,0**	**0,0**
PASIVO	**27.176.703,9**	**25.683.580,0**
Capital social	572.846,6	1.669.377,0
Resultados Acumulados	9.274.620,3	4.717.115,0
PATRIMONIO NETO	**9.847.466,9**	**6.386.492,0**
PASIVO + PATRIMONIO NETO	**37.024.170,8**	**32.070.072,0**
Ventas	3.744.383,5	2.752.128,0
Compras del ejercicio	0,0	0,0
Costo de Ventas	210.052,4	256.029,0
Margen Bruto	3.534.331,1	2.496.099,0
Amortizaciones	0,0	0,0
Gastos Comerciales	1.507.088,4	1.519.986,0
Gastos Administración	337.890,7	682.041,0
Gastos Financieros	2.294.817,0	1.616.609,0
Otros ingresos	1.039.096,9	1.600.245,0
Otro egresos	0,0	0,0
Impuesto a las ganancias	0,0	0,0
Resultado del ejercicio	**433.632,0**	**277.708,0**
EBITDA	**2.728.448,9**	**1.894.317,0**

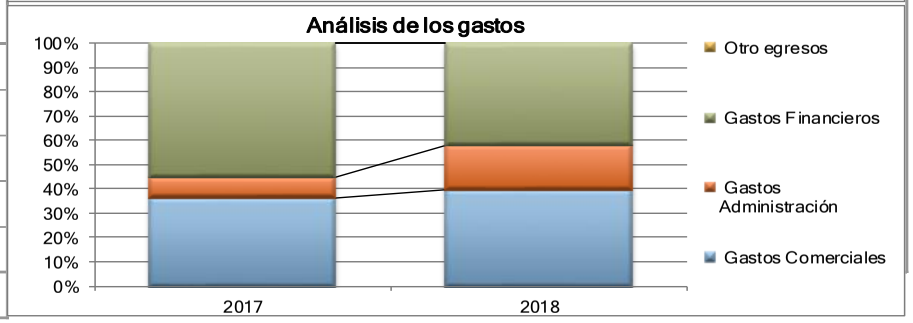
Importes Expresados en Pesos

Períodos Analizados		
Concept	jun-17	jun-18
Caja y Bancos	1.669.376	3.117.783
Inversiones corrientes	-	-
Creditos por ventas	-	-
Otros Créditos	91.042	710.892
Bienes de Cambio	-	-
Bienes intangibles	20.832.514	27.615.250
Otros activos corrientes	351.397	626.147
Activo Corriente	**22.944.329**	**32.070.072**
Deudas Comerciales	7.957.310	18.441.874
Deudas bancarias	8.680.195	7.005.474
Deudas sociales/Deudas fiscales	204.229	236.232
Otros Pasivos	-	-
Pasivo no Corriente	-	-
Pasivo	**16.841.734**	**25.683.580**
Gastos Comerciales	933.961	1.519.986
Gastos Administración	209.395	682.041
Gastos Financieros	1.422.126	1.616.609
Otro egresos	-	-
Impuesto a las ganancias	-	-
Total	**2.565.482**	**3.818.636**

2017/2018

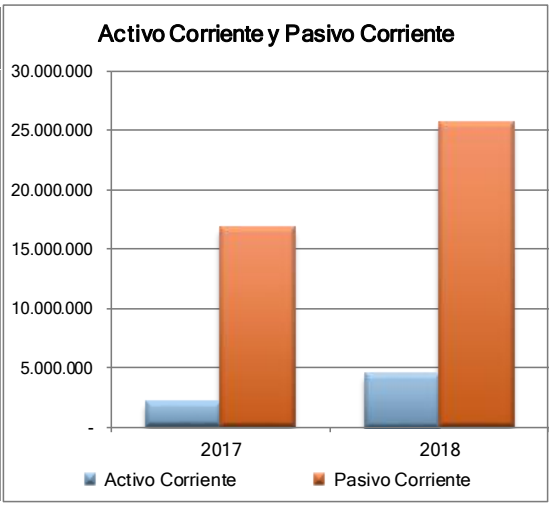




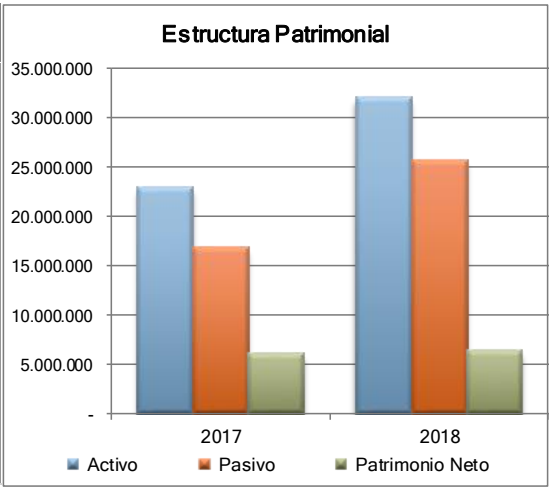


ANÁLISIS PATRIMONIAL

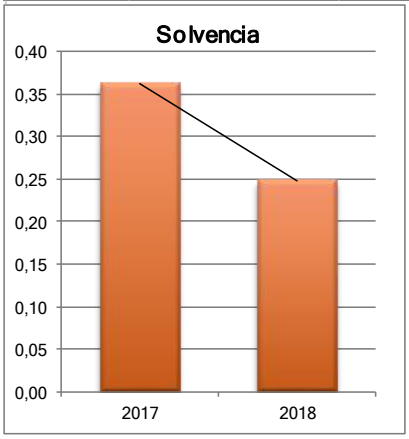
Períodos Analizados	2017/2018	
Analisis Patrimonial	jun-17	jun-18
Solvencia	0,36	0,25
Patrimonio Neto sobre Activo	27%	20%
Endeudamiento corriente	2,76	4,02
Capital corriente	-0,64	-0,66
Activo no Cte sobre Activo	91%	86%
Financiación del activo no cte.	0,29	0,23
Deuda bancaria sobre Pasivo	52%	27%
Deudas Comerciales sobre Pasivo	47%	72%

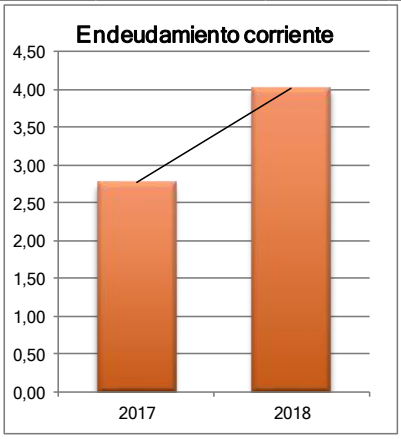


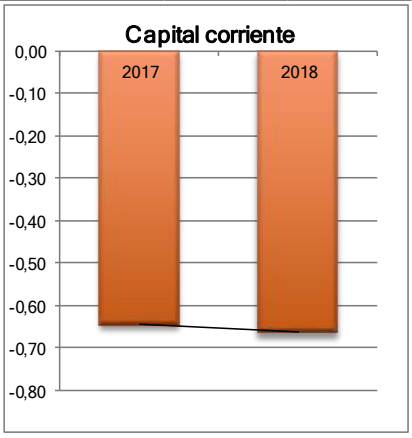
Info	jun-17	jun-18
Activo Corriente	$ 2.111.815	$ 4.454.822
Activo no Corriente	$ 20.832.514	$ 27.615.250
Activo	$ 22.944.329	$ 32.070.072
Pasivo Corriente	$ 16.841.734	$ 25.683.580
Pasivo no Corriente	$ -	$ -
Pasivo	$ 16.841.734	$ 25.683.580
Patrimonio Neto	$ 6.102.595	$ 6.386.492



Trends





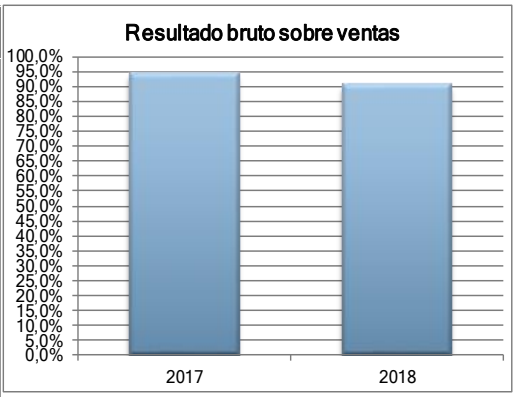


Importes Expresados en Pesos

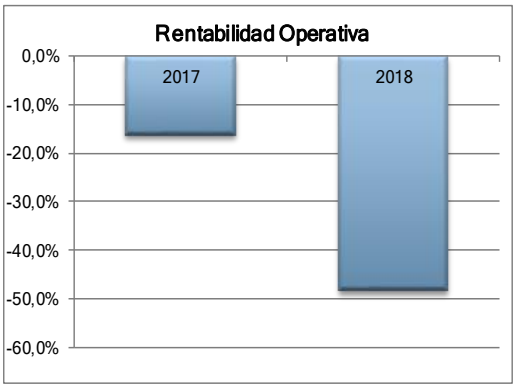
ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

Períodos Analizados	2017/2018

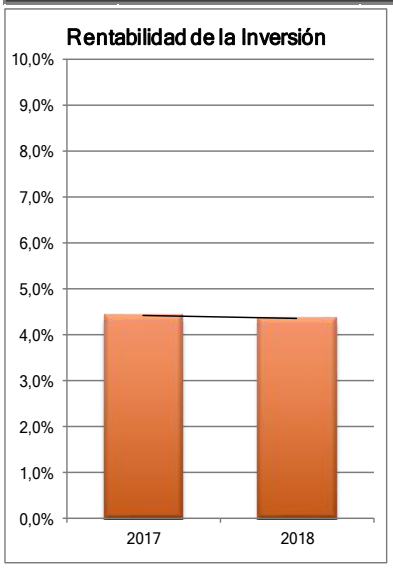
Análisis de rentabilidad	jun-17	jun-18
Rentabilidad de la inversión total	4,4%	4,3%
Rentabilidad Operativa	-16,2%	-48,1%
Rentabilidad ordinaria sobre el activo	7,4%	5,9%
Resultado bruto sobre ventas	94,4%	90,7%
Rentabilidad sobre Ventas	11,6%	10,1%
Costo del financiamiento	8,4%	6,3%
Rentabilidad del capital	75,7%	16,6%

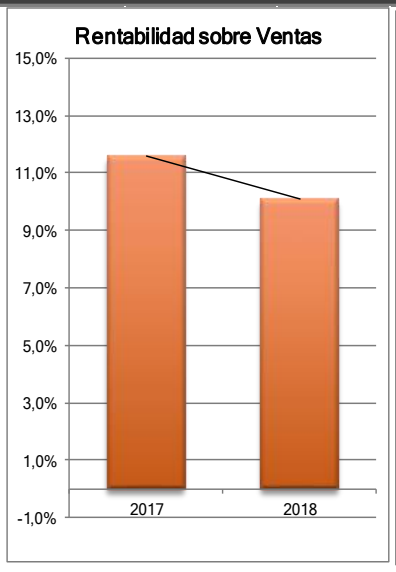


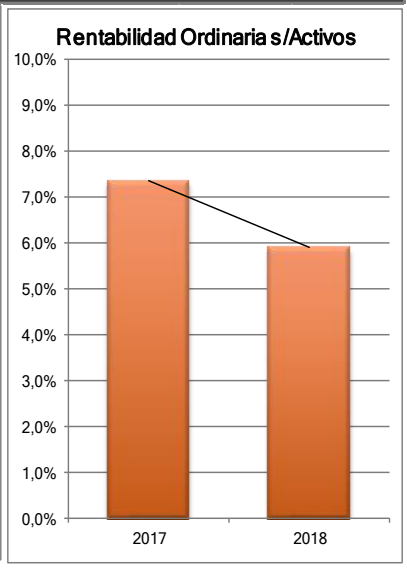
Info	jun-17	jun-18
Ventas	$ 2.320.440	$ 2.752.128
Costo de Ventas	$ 130.172	$ 256.029
Resultado del ejercicio	$ 268.727	$ 277.708
EBITDA/Ventas	0,73	0,69
EBITDA/Intereses	1,19	1,17



Trends





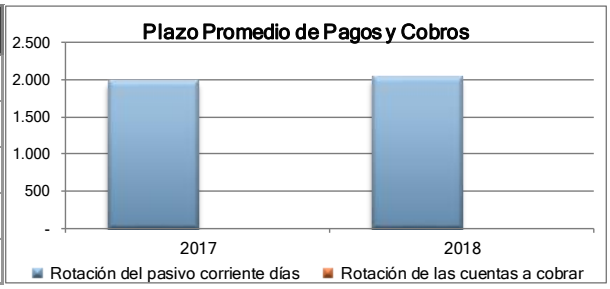


Importes Expresados en Pesos

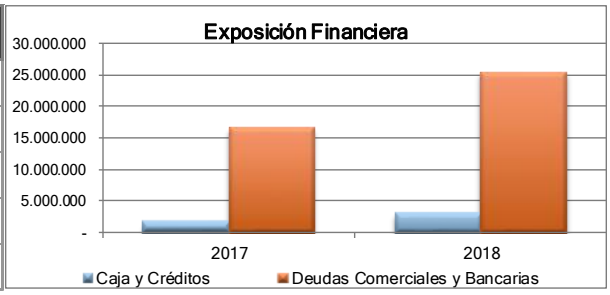
ANÁLISIS FINANCIERO

Períodos Analizados		2017/2018

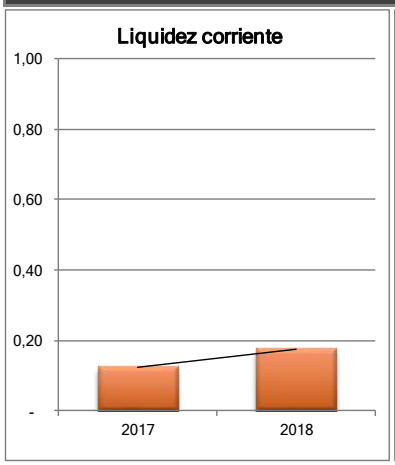
Analisis Financiero	jun-17	jun-18
Liquidez corriente	0,13	0,17
Liquidez acida	0,13	0,17
Rotación del pasivo corriente días	1.980	2.029
Rotación de las cuentas a cobrar	-	-
Efecto Palanca	0,01	0,01

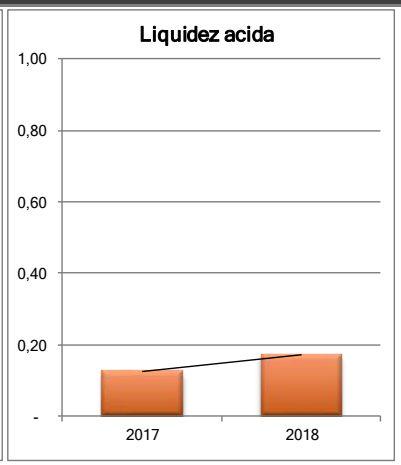


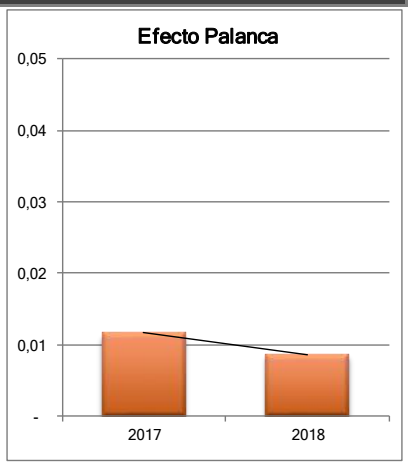
Info	jun-17	jun-18
Caja y Bancos	1.669.376	3.117.783
Creditos por ventas	-	-
Deudas Comerciales	7.957.310	18.441.874
Deudas bancarias	8.680.195	7.005.474
Deuda Financiera s/ P.Neto	1	1

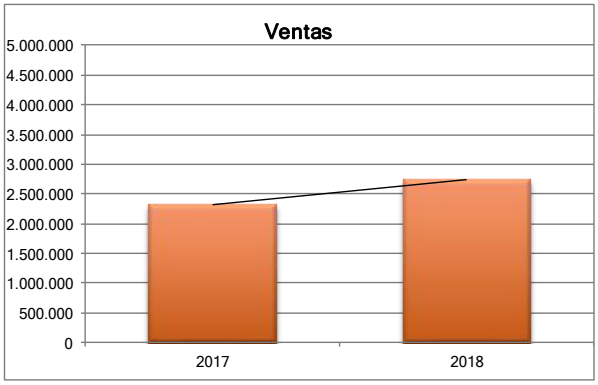


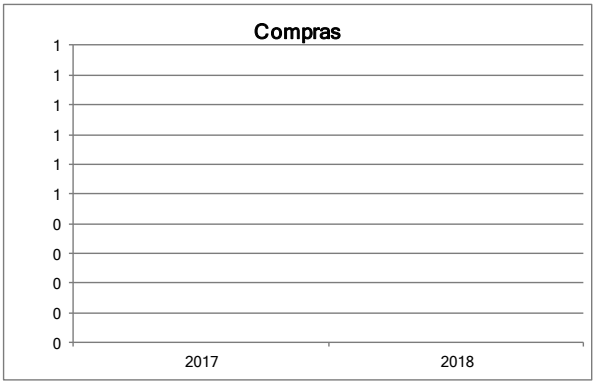
Trends







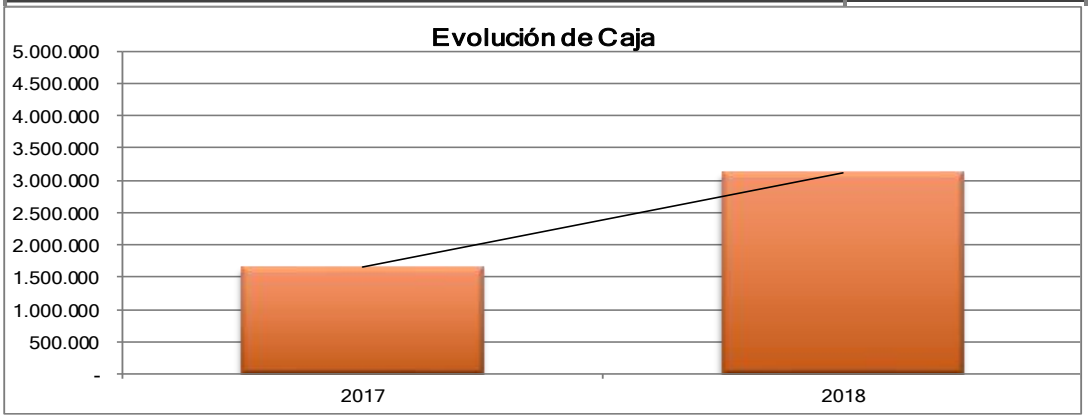




Importes Expresados en Pesos

ANALISIS DE FLUJO DE FONDOS

Períodos Analizados	2017/2018
Análisis del Flujo de fondos	**jun-18**
Resultado del ejercicio	**$ 277.708,00**
Amortizaciones de Bienes de Uso	$ -
Depreciacion de Intangibles	$ -
Generación interna de fondos	**$ 277.708,00**
Variación de créditos por ventas	$ -
Variación de otros créditos	$ -619.850,00
Variación de Bienes de Cambio	$ -
Variación de otros activos corrientes	$ -274.750,00
Variación de cuentas a pagar	$ 10.484.564,00
Variación de deudas sociales	$ -
Variación de deudas fiscales	$ 32.003,00
Variación de otras deudas	$ -
Variación de previsiones para contingencias	$ -
Ajuste	
Flujo de fondos operativos netos	**$ 9.899.675,00**
AREA/Dividendos pagados / Honorarios	$ -1.308.188,00
Aporte de capital / Ajustes AREA	$ 1.314.377,00
Adquisicion de Bienes de Uso	$ -6.782.736,00
Flujo de fondos antes de la financiación	**$ 3.123.128,00**
Variacion de deudas financieras corrientes	$ -1.674.721,00
Variacion de deudas financieras no corrientes	$ -
Variación de otras deudas	**$ 1.448.407,00**



mportes Expresados en Pesos

SCORE DE BALANCE

Períodos Analizados				2017/2018			
Concept	Expresado por	Valor	Grade	Concept	Expresado por	Valor	Puntaje
Analisis Patrimonial				**Analisis Financiero**			
Solvencia	ratio	0.28	1	Liquidez corriente	ratio	0.16	1
Endeudamiento corriente	ratio	3.67	1	Liquidez acida	ratio	0.16	1
Capital corriente	%	-65.6%	1	Rotación del pasivo corriente días	días	2 015	1
Activo no Cte sobre Activo	%	87.4%	1	Rotación de las cuentas a cobrar	días	-	10
Financiación del activo no cte.	ratio	0.25	2	Efecto Palanca	ratio	0.01	2
Deuda bancaria sobre Pasivo	%	34.1%	8	**Analisis de Eficiencia**			
Deudas Comerciales sobre Pasivo	%	64.9%	4	Gastos Financieros sobre Ventas	%	59.5%	1
Análisis de rentabilidad				Gastos Comerciales sobre Ventas	%	51.0%	1
Rentabilidad de la inversión total	%	4.4%	3	Gastos Administración sobre Ventas	%	20.4%	5
Rentabilidad Operativa	%	-39.1%	1	Gastos Totales sobre Ventas	%	130.9%	1
Rentabilidad ordinaria sobre el activo	%	6.3%	3	Vida restante de Bienes de Uso	años	-	1
Resultado bruto sobre ventas	%	91.7%	10	Rotación de bienes de cambio	días		1
Rentabilidad sobre Ventas	%	10.5%	10	Rotación del activo	veces	0.09	1
Costo del financiamiento	%	6.9%	10	Total			
Rentabilidad del capital	%	33.2%	6	33.36			
EBITDA/Ventas	%	70.0%	10				
EBITDA/Intereses	%	1.18	4				

