

Buenos Aires, 13 de diciembre de 2019

CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.

San Martín 491 Piso 4 Oficina 15, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

INFORME TRIMESTRAL COMPLETO

FIDUCIARIOS FINANCIEROS

| Títulos Calificados | Calificación |
|----------------------------|---------------------|
|----------------------------|---------------------|

| | |
|--|----|
| CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A. – FIDUCIARIO FINANCIERO | F2 |
|--|----|

Nota: la definición de la calificación se encuentra al final del dictamen.

Fundamentos principales de la calificación:

- Las características de la administración y propiedad de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. son adecuadas para su funcionamiento.
- La compañía ha demostrado una buena capacidad para mantener e incrementar su volumen de negocios.
- La evaluación de su política de controles es favorable.
- Los principales indicadores cuantitativos de la compañía se consideran adecuados.
- La evolución de los resultados ante el escenario negativo considerado no sufre deterioros que pudieran anticipar un evento de incumplimiento de las obligaciones contraídas.

| | |
|--------------------------------|---|
| Analista Responsable | Matías Rebozov matiasrebozov@evaluadora.com |
| Consejo de Calificación | Julieta Picorelli Hernán Arguiz Matías Rebozov |
| Manual de Calificación | Manual de Procedimientos y Metodología de Calificación de Fiduciarios Financieros |
| Último Estado Contable | Estados Contables al 30 de septiembre de 2019 |

ANTECEDENTES DE LA COMPAÑÍA

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el número 7303 del Libro 119, Tomo A de Sociedades Anónimas. Se encuentra bajo la supervisión y control de la Comisión Nacional de Valores, la que ejerce la función de autoridad de contralor de las sociedades fiduciarias que estén en condiciones de administrar fideicomisos financieros con oferta pública.

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. es la empresa del Grupo Arpenta especializada en la organización y administración de fideicomisos y el desarrollo de fideicomisos de administración, de garantía, inmobiliarios y financieros, de conformidad con los requerimientos de la Ley N° 24.441 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

En la actualidad CFA administra fideicomisos de garantía, fideicomisos financieros y fondos de inversión directa, tanto privados como de oferta pública.

Las actividades de CFA son conducidas por los directores, quienes además desempeñan distintas funciones dentro de las de gestión y control de la firma. CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. cuenta con su propia y adecuada organización para el cumplimiento de sus obligaciones y funciones específicas de administración fiduciaria.

En junio de 2017 se firmó un acuerdo de asesoramiento y asistencia con la consultora Decisio S.A. a efectos de perfeccionar las tareas relacionadas al control de lavado de dinero, procesos y capacitación de personal.

PROCEDIMIENTOS GENERALES DE CALIFICACION

Evaluación de los estándares de profesionalidad y desempeño

El objetivo de esta etapa es evaluar los estándares de profesionalidad y desempeño de la compañía en la conducción de sus responsabilidades como fiduciario. Para ello se realizará un análisis de los siguientes aspectos:

1. Características de la administración y propiedad.
2. Posición relativa de la compañía en su industria.
3. Evaluación de la política de controles.
4. Evaluación de los principales indicadores cuantitativos.
5. Análisis de sensibilidad.

1. Características de la administración y propiedad

El Agente de Calificación ha otorgado una calificación en Nivel 1 a las Características de administración y propiedad de la empresa.

i) Preparación profesional y experiencia en la industria y en la compañía de los directores y principales ejecutivos y rotación de la plana ejecutiva

Nómina de los miembros del Órgano de Administración (Directorio):

Presidente: Miguel Eduardo Iribarne

Vicepresidente: Héctor Luis Scasserra

Director Titular: Juan José Romano

Director Titular: Eduardo Antonio Scarrone

Los antecedentes de sus directores e integrantes se encuentran principalmente en las áreas de identificación y evaluación de nuevas oportunidades de inversión, en la administración de empresas, en la operación dentro del ámbito del mercado de capitales y de las finanzas en general, y en la constitución y gestión de Fondos de Inversión Directa.

ii) Relaciones de la empresa con entes vinculados a su propiedad o gestión

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. no posee relaciones con ningún fideicomiso u otro ente vinculado a su propiedad o gestión.

Las empresas listadas a continuación se encuentran vinculadas a CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. a través de los mismos accionistas.

- Arpenta SA – Agente de liquidación y compensación y Agente de negociación propio N° 107 autorizado por CNV.
- Arpenta Valores SA – Agente de liquidación y compensación y Agente de negociación Integral N° 52 autorizado por CNV.
- Custodia Sociedad Depositaria de Fondos Comunes de Inversión SA – Agente de custodia de productos de inversión colectiva de fondos comunes de inversión N° 10 autorizado por CNV

iii) Actitud de la administración con relación al fiscalizador y a las normas

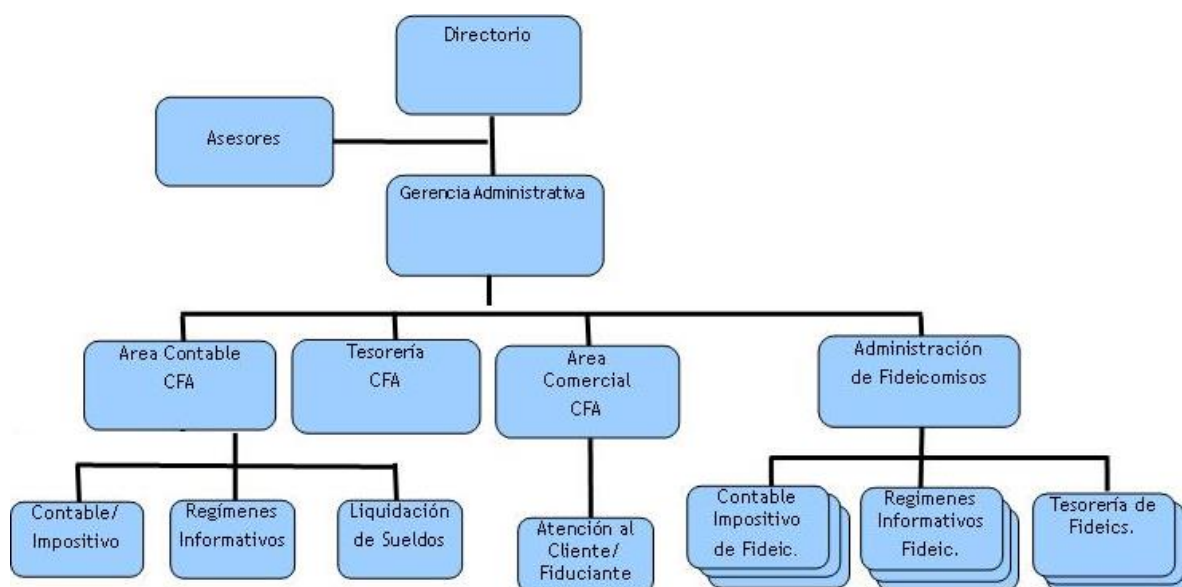
El Fiduciario cumple con los requerimientos de información de acuerdo con las normas vigentes.

iv) Solvencia del grupo propietario o grupos propietarios

Composición accionaria:

| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | PARTICIPACIÓN ACCIONARIA |
|--------------------------|--------------------------|
| Iribarne, Miguel Eduardo | 50% |
| Scasserra, Héctor Luis | 50% |

v) Estructura organizacional



Cada sector de la Fiduciaria cumple un rol y cuenta con una responsabilidad. En el Manual de Normas y Procedimientos Operativos de Fideicomisos se enumeran dichos sectores y se resumen las tareas y responsabilidades de cada uno.

Se considera adecuada la estructura organizacional de la empresa.

vi) Políticas de Gobierno Corporativo

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. en cumplimiento de su rol fiduciario de administración resguarda los intereses de sus fiduciarios. Es por esta razón que la empresa se interesa en promover las mejores prácticas de gobierno corporativo.

2. Posición relativa de la compañía en su industria

El Agente de Calificación ha otorgado una calificación en Nivel 2 a la Posición relativa de la compañía en su industria.

i) Capacidad relativa de la compañía para mantener e incrementar su volumen de negocios

La compañía administraba los siguientes fondos de terceros a marzo de 2019:

Fideicomiso Financiero Links Country de Mar – Fondo de Inversión Directa; Fideicomiso de Administración y Garantía Petrolera Patagonia; Fideicomiso FDT; Fideicomiso Financiero Lagunas H – Club Náutico Hacoaj; Crowdium Añelo, Crowdium Villa Maria, Crowdium Next Bustamante, Crowdium Next Pampa, Crowdium NYC y Crowdium Global; Fideicomiso Financiero Privado Alumbrado Público LED I y II; Fideicomiso Financiero Yanapai VI; Fideicomiso CAF ARG; Fideicomiso de Garantía La Lácteo; Fideicomiso de Garantía Euro; Fideicomiso Financiero Privado Surinvest; Fideicomiso Financiero Multiplycard I; Fideicomiso Financiero Plena III; Fideicomiso Quilmes Atlético Club; Fideicomiso Financiero Moni FF Privado 1; Fideicomiso financiero Tarjeta Actual XXX; Fideicomiso Ordinario de administración H1 Luna; Fideicomiso Financiero Multiplycard II; Fideicomiso Financiero Bank Inside.

La compañía ha demostrado desde su creación una buena capacidad para mantener e incrementar su volumen de negocios.

ii) Eficiencia relativa de la compañía en la generación de servicios

La rentabilidad de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. al cierre del ejercicio anual de junio de 2019 ascendió a 36,5% de los activos y a 55,3% del patrimonio. Al cierre del ejercicio trimestral a septiembre de 2019 la rentabilidad era de -18,4% de los activos y -21,1 del patrimonio.

iii) Existencia de mercados cautivos y grado de dependencia de la compañía respecto a ellos

La empresa no depende de ningún mercado en particular, sino que actúa en sectores diversos.

iv) Participación de mercado

La participación de la compañía en el mercado de negocios fiduciarios realizados en la plaza local es baja, sin embargo, ha demostrado buena capacidad para el incremento de su volumen de negocios.

v) De acuerdo con la información disponible a la fecha de calificación, se analiza la tendencia de la participación de mercado de la compañía

La tendencia de la participación de mercado de la compañía se ha incrementado moderadamente en los últimos años, aunque se mantiene en niveles bajos.

vi) Riesgo de la compañía ante eventuales modificaciones legales que restrinjan el número, naturaleza y cobertura de los productos que ofrece

La compañía se encuentra expuesta a las modificaciones legales relacionadas con la naturaleza de su actividad.

3. Evaluación de la Política de controles

El Agente de Calificación ha otorgado una calificación en Nivel 1 a la Evaluación de la Política de controles de acuerdo con la calificación conjunta de las variables consideradas.

El Agente de Calificación analizó los siguientes aspectos en la evaluación de la política de controles de la institución:

i) Existencia de manuales o procedimientos operativos

La compañía cuenta con un Manual de Normas y Procedimientos.

ii) Determinación de funciones y responsabilidades en la toma de decisiones del personal gerencial

Cada sector de la compañía cumple un rol y cuenta con una responsabilidad.

A continuación, se enuncian los sectores y se resumen las tareas y responsabilidades de estos:

Directorio: es el órgano administrador de la sociedad. En virtud de ello, tiene la responsabilidad de evaluar, aprobar y dirigir la estrategia corporativa, de modo tal de establecer objetivos y metas, así como también los planes de acción principales para cumplir con los objetivos preestablecidos. Asimismo, es el responsable de la aprobación del Manual de Normas y Procedimientos y de todas y cada una de sus actualizaciones.

Gerencia Administrativa: es responsable del seguimiento, control de las transacciones y de la implementación de estas. Asimismo, supervisa y autoriza los pagos correspondientes.

Las áreas intervinientes en el proceso operativo son:

Área Comercial: es el sector de Atención al Cliente/Fiduciante. Es responsable de la obtención y recopilación de información y/o documentación de clientes, que posibilite:

- a) La identificación real y completa del cliente
- b) La identificación del origen de sus fondos

Adicionalmente, el personal de dicho sector también será responsable por la preparación del legajo del cliente y su posterior actualización.

Área de Administración de Fideicomisos: el seguimiento de los fideicomisos administrados es constante. En forma diaria se revisan los saldos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos. Asimismo, se controlan diariamente los pagos a proveedores y el grado de avance que tiene cada fideicomiso en función de su objeto social.

iii) Mecanismos de seguimiento de los fideicomisos administrados

El seguimiento de los fideicomisos administrados es constante.

En forma diaria se revisan los saldos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos. Asimismo, se controlan diariamente los pagos a proveedores y el grado de avance que tiene cada fideicomiso en función de su objeto social.

En el caso de fideicomisos inmobiliarios, existe además un Auditor de Obra que mensualmente certifica los gastos realizados y autoriza el pago a los proveedores, quienes previamente firmaron un contrato con el fideicomiso, controlando el cumplimiento de todas las normativas vigentes en materia laboral. Dichos pagos se realizar mediante un proceso de Orden de Pago que cuenta con doble control.

De esta forma se lleva un control estricto sobre cada peso erogado dentro del fideicomiso.

iv) Respuestas a observaciones de las autoridades de control

La respuesta a observaciones de autoridades de control se elabora desde la misma Gerencia Administrativa. El tamaño reducido de planta permite que todo gerente tome conocimiento de cada asunto, brindando celeridad a la respuesta.

4. Evaluación de los principales indicadores cuantitativos de la compañía.

El Agente de Calificación ha otorgado una calificación en Nivel 2 a la Evaluación de los principales indicadores cuantitativos de la compañía de acuerdo con la calificación conjunta de las variables consideradas.

Indicadores de resultados

| | jun-19 | jun-18 | jun-17 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultado del ejercicio / Activos | 36,5% | 3,0% | 4,2% |
| Resultado del ejercicio / PN | 55,3% | 3,4% | 4,7% |

Indicadores de endeudamiento

| | jun-19 | jun-18 | jun-17 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|
| Préstamos / Patrimonio neto | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Pasivos / Patrimonio neto | 40,9% | 15,0% | 13,1% |

Indicadores de capitalización

La resolución de la Comisión Nacional de Valores para la aplicación de la Ley Nº 26.831 establece que los Fiduciarios deben acreditar un Patrimonio Neto no inferior a \$ 6 millones, momento hasta el cual el capital mínimo exigido era de \$ 3 millones. En el siguiente cuadro se presenta el excedente de capital de la compañía:

| | jun-19 | jun-18 | jun-17 |
|---|--------|--------|--------|
| Excedente de capital mínimo (sobre \$6 millones desde 2015) | 385,5% | 72,6% | 66,7% |
| Patrimonio Neto / Activos | 66,0% | 86,9% | 88,4% |

Con fecha 30 de mayo de 2019, bajo Resolución General 795/2019, la CNV resolvió sustituir el artículo 7° de la Sección IV del Capítulo IV del Título V de las Normas (N.T. 2013 y mod.), por lo siguiente: acreditación del patrimonio neto aplicable a fiduciarios financieros no inferior a un monto equivalente a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), actualizables por CER, 950.000. Se deberá acreditar el 100% del monto exigido con la presentación del estado contable anual o trimestral finalizado el 31 de diciembre de 2019. Hasta dicha fecha, el patrimonio neto no podrá ser inferior \$ 6.000.000.

Indicadores de crecimiento

Se evalúa el Crecimiento del Patrimonio Neto sobre el Crecimiento en Pasivos. Un cociente inferior a 1 indica que el crecimiento se da con un mayor crecimiento relativo de las deudas por lo que el mismo resulta con un grado mayor de riesgo, debido a un mayor apalancamiento. A junio de 2019 el indicador fue de 0,37. Al cierre trimestral de septiembre de 2019 era de 2,86.

5. Análisis de Sensibilidad

Esta parte del análisis tiene por objeto determinar el impacto que podría tener la eventual ocurrencia de eventos desfavorables para la compañía o la industria.

Se consideró el siguiente escenario adverso, proyectado sobre los valores del estado de resultados del último ejercicio anual:

- Caída del crecimiento base de las ventas en un 5%.

- Incremento del porcentaje que representan los gastos de administración sobre los ingresos totales de la compañía en 6%.
- El porcentaje de la deuda financiera de la compañía con respecto a los ingresos totales se mantienen constante, al igual que los ingresos financieros.

Indicadores del escenario adverso considerado:

| | Año 1 | Año 2 | Año 3 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Resultado/ PN | 31,2% | 32,1% | 34,3% |

Considerando los activos y el patrimonio neto al 30 de junio de 2019, y suponiendo que al patrimonio aumenta cada año en función de los resultados positivos, en el escenario adverso el resultado proyectado sobre patrimonio presenta un indicador estable en el tiempo.

Los indicadores de la compañía se mantienen en niveles adecuados en el escenario considerado. El Análisis de Sensibilidad se calificó en Nivel 2.

Calificación Final

| CALIFICACIÓN FINAL | Puntaje |
|--|----------------|
| Características de la administración y propiedad | 1 |
| Posición relativa de la compañía en su industria | 2 |
| Evaluación de la Política de controles | 1 |
| Evaluación de los principales indicadores cuantitativos de la compañía | 2 |
| Análisis de Sensibilidad | 2 |
| TOTAL | 8 |

La suma de los niveles otorgados es de 8, por lo que corresponde mantener la Calificación Final de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. en Categoría F2.

DEFINICION DE LA CALIFICACIÓN OTORGADA

Categoría F2: el Fiduciario Financiero calificado en esta categoría presenta estándares altos de profesionalidad y desempeño en la mayoría de los aspectos evaluados.

INFORMACIÓN UTILIZADA

- Estados Contables anuales al 30 de junio de 2017, 2018 y 2019.
- Estados Contables trimestrales al 30 de septiembre de 2019.
- Manual de Normas y Procedimientos y otra información cualitativa y cuantitativa relevante proporcionada por la Compañía.
- www.cnv.gob.ar | Comisión Nacional de Valores.

A la fecha, el Agente de Calificación no ha tomado conocimiento de hechos que impliquen una alteración significativa de la situación económica - financiera de CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. y que, por lo tanto, generen un aumento del riesgo para los tenedores actuales o futuros de los títulos.

La información cuantitativa y cualitativa suministrada por CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. se ha tomado como verdadera, no responsabilizándose el Agente de Calificación de los errores posibles que esta información pudiera contener.