

**CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**

Informe Integral

1 de diciembre de 2022

**CALIFICACIONES**

<b>CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.</b>	
Calificación Actual	Calificación Anterior
F2	F2

Analistas:

Guadalupe Acuña

[gacuna@proratings.com.ar](mailto:gacuna@proratings.com.ar)

Dolores Teran

[dteran@proratings.com.ar](mailto:dteran@proratings.com.ar)

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. (CFA) es la empresa del Grupo Arpenta especializada en la organización y administración de fideicomisos, operando en el mercado desde su aprobación en 1997. CFA administra fideicomisos de garantía, fideicomisos financieros, fideicomisos inmobiliarios, fideicomisos de administración y fondos de inversión directa, tanto con oferta pública como privados. La compañía está inscripta en el Registro de Fiduciarios Financieros de la CNV bajo el número 10, mediante la resolución 11.630/97.

**FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN**

**Capacidad de administrar activos buena:** CFA cuenta con experiencia en la administración de fideicomisos y fondos, sustentado en la experiencia de sus directores, que además desempeñan funciones de gestión y control en la compañía. A Noviembre de 2021, CFA tiene bajo administración un total de 38 fideicomisos, de los cuales 24 se encuentran activos (6 bajo oferta pública y 18 privados).

**Adecuada estructura organizacional y tecnológica,** para el volumen de operaciones administradas. Si bien cuenta con un adecuado nivel de sistematización, continúa invirtiendo para expandir la misma de modo de incrementar las eficiencias en la gestión. CFA capacita permanentemente su personal con los conocimientos necesarios en la gestión de los activos bajo administración, implementando estrategias que contribuyan a incrementar la retención de personal.

**Situación financiera adecuada:** CFA mantiene una adecuada estructura patrimonial, que le permite cumplir holgadamente con los requerimientos del regulador respecto a patrimonio neto mínimo para fiduciarios (Res.795/19). Al 30/09/22 el patrimonio neto de CFA asciende a \$181,7MM, superando el requerimiento mínimo regulatorio cuyo valor a septiembre 2022 era de \$147MM.

**Perspectivas futuras adecuadas** en virtud del entorno económico volátil. La incorporación de patrimonios bajo administración de mayor volumen y plazo permite generar eficiencias que se reflejan en un incremento del resultado operativo.

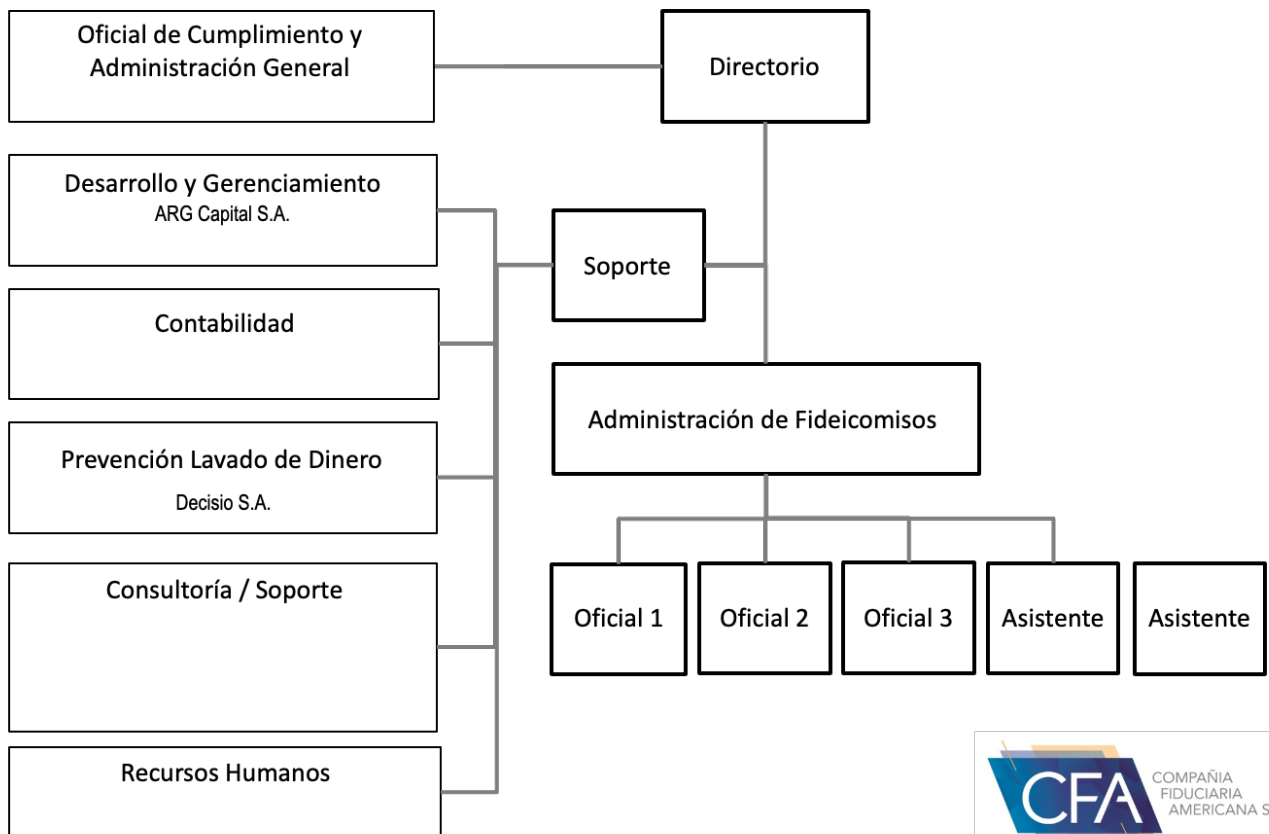
**ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL, DOTACIÓN DE RECURSOS HUMANOS Y ASPECTOS LEGALES**
**Organización y recursos humanos**

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. (CFA) es la empresa del Grupo Arpentá especializada en la organización y administración de fideicomisos, operando en el mercado desde su aprobación en 1997. CFA administra fideicomisos de garantía, fideicomisos financieros, fideicomisos inmobiliarios, fideicomisos de administración y fondos de inversión directa, tanto con oferta pública como privados. La compañía está inscripta en el Registro de Fiduciarios Financieros de la CNV bajo el número 10, mediante la resolución 11.630/97.

La estructura organizacional es adecuada en relación al volumen de negocios que administra y las tareas que realiza como fiduciario. La incorporación de patrimonios bajo administración de mayor volumen y plazo, una vez logrado el entrenamiento necesario, permiten generar eficiencias que se traducen en un mayor ingreso operativo.

## Organigrama - CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

Noviembre 2022



El Directorio tiene la responsabilidad de evaluar, aprobar y dirigir la estrategia corporativa, estableciendo los objetivos y metas. Es responsable de la aprobación y actualización del Manual de Normas y Procedimientos Operativos de los Fideicomisos. Los directores tienen reconocida experiencia en el mercado y participan en la gestión de la compañía.

El desarrollo de negocios de CFA se beneficia de las sinergias con ARG Capital S.A., empresa dedicada a brindar soluciones al segmento de empresas PyME y a la estructuración de fideicomisos financieros, ordinarios y de garantía.

El Oficial de Cumplimiento es el encargado, entre otras cuestiones, de velar por la observancia e implementación de los procedimientos, en virtud de las normativas y buenas prácticas establecidas para la actividad de fiduciario, tanto por las Comisión Nacional de Valores como la Unidad de Información Financiera.

Para la prevención de lavado de activos CFA cuenta con el asesoramiento del estudio Decisio ([www.decisiola.com.ar](http://www.decisiola.com.ar)) a efectos de asegurar, entre otras cuestiones, el cumplimiento normativo legal por parte de los distintos sujetos obligados y contribuir a la implementación de Modelos Basados en Riesgo para la gestión de la prevención del delito de lavado de dinero y la financiación al terrorismo

Dada la diversidad los fideicomisos administrados, los analistas requieren de entrenamiento específico para su seguimiento.. Por este motivo, las políticas de entrenamiento de personal se concentran en que los participantes se adapten a nuevos procesos fundamentalmente para cumplir con las funciones regulatorias, y en el incentivo de sus conocimientos del negocio, además de prestar atención a las políticas de retención del personal.

La composición accionaria es 50% Miguel Eduardo Iribarne y 50% Hector Luis Scasserra. Los accionistas han mostrado su compromiso con la compañía en el pasado realizando los aportes de capital necesarios para acompañar el crecimiento del negocio y cumplir con los requerimientos de capital exigido y es de esperar que continúen apoyando la compañía en el futuro en caso de ser necesario.

### Cumplimiento de la normativa y aspectos legales

CFA está inscrita en el Registro de Fiduciarios Financieros de la CNV bajo el número 10, mediante la resolución 11.630/97.

La sociedad ajusta su accionar a las normativas vigentes. Tanto el Directorio como el oficial de cumplimiento velan por que la operatoria de la fiduciaria se ajuste a los procesos y normas legales vigentes.

## CONDICIÓN OPERATIVA

### Monitoreo de las operaciones

CFA es administradora fiduciaria de diversos tipos de fideicomisos, entre otros:

- Fideicomiso Financiero
- Fondo de Inversión Directa
- Fideicomiso Ordinario
- Fideicomiso de Garantía
- Fideicomiso de Administración

CFA cuenta con políticas que regulan sus actividades y manuales de procedimientos que detallan las distintas operatorias. En lo que respecta a los servicios fiduciarios, los procedimientos se encuentran detallados en el Manual de Normas y Procedimientos Operativos de los Fideicomisos, El manual contempla las tareas y controles necesarios, para ejecutar en su rol de fiduciario, tanto en el área comercial como en el área operativa. ProRatings considera adecuado el nivel de detalle de las políticas y especificaciones de los procedimientos a seguir en cada etapa.

Las áreas que intervienen en el proceso operativo son el área de desarrollo y gerenciamiento y el área de administración de fideicomisos. Los Oficiales de Negocios Fiduciarios revisan diariamente los saldos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos, controlan los pagos a proveedores, pagos de servicios de valores fiduciarios y el grado de avance que tiene cada fideicomiso en función de su objeto social. Adicionalmente, dependiendo de la naturaleza de cada fideicomiso, pueden existir otras figuras, como ser el Auditor de Obra para los Fideicomisos Inmobiliarios, o agentes de revisión y control en el caso de fideicomisos financieros o de garantía.

### Tecnología

En la medida que las operaciones de CFA han crecido se incorporaron soluciones contables de Bejerman y Finnigans para la contabilidad de los fideicomisos bajo administración. Actualmente se está ampliando el servicio para incorporar mayor automatización en la producción de informes de gestión. Se ha disminuido la dependencia de la plataforma tecnológica de Arpentia, con la cual aún se comparten algunos servicios de la red.

### Controles

El Directorio es responsable de proveer y aprobar las normas y procedimientos de control interno y tiene a su cargo la implementación, administración y seguimiento de las mismas.

El área de administración de fideicomisos revisa diariamente los saldos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos. Asimismo, se controlan diariamente los pagos a proveedores y el grado de avance de cada fideicomiso en función de su objeto social. En el caso de los fideicomisos inmobiliarios, existe además un Auditor de Obra que mensualmente certifica los gastos realizados y autoriza desembolsos.

Desde 2017 CFA cuenta con el asesoramiento de Decisio en materia de prevención de lavado de activos..

### Posición competitiva y estrategia

CFA tiene probada experiencia como fiduciario en diversos fideicomisos tanto financieros como de administración, de garantía e inmobiliarios. Los fideicomisos administrados son principalmente privados, si bien va incrementando lentamente el número de fideicomisos con oferta pública, en la medida que las condiciones de mercado así lo permitan.

Con el objetivo de mantener la calidad de su servicio, la compañía realiza un análisis de factibilidad de su participación en las nuevas potenciales transacciones, considerando, tipo de trabajo, tipo de fideicomiso, ingresos netos que generaría para CFA la participación en la nueva operación, si la estructura actual de CFA es acorde para absorber la nueva operación, entre otros. La compañía ha logrado un expertise en determinadas operaciones que implican un valor agregado al cliente, como ser fideicomisos inmobiliarios o de crowd-funding. También han incursionado en operaciones de consumo y tarjetas de crédito si bien no en forma masiva, con clientes previamente analizados bajo los parámetros antes comentados,

A Noviembre de 2021, CFA tiene bajo administración un total de 38 fideicomisos, de los cuales 24 se encuentran activos (6 bajo oferta pública y 18 privados). Los fideicomisos activos son:

Professional Rating Services ACRS.A.  
Registro CNV Nro 726

[www.proratings.com.ar](http://www.proratings.com.ar)

Nombre	Formato
Fideicomiso Financiero Invernea Ganadero	Oferta Pública
Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 1	Oferta Pública
Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 2	Oferta Pública
Fideicomiso Financiero Links Country de Mar	Oferta Pública
Fideicomiso Financiero Fullcredit Serie 1 (bajo Programa)	Pendiente Oferta Pública
Recupero de Activos Fideicomiso Financiero	Privado
Fideicomiso Crowdiium Global	Privado
Fideicomiso Crowdiium Añelo	Privado
Fideicomiso Crowdiium Villa Maria	Privado
Fideicomiso Particular Copa	Privado
Fideicomiso Crowdiium Next Bustamante	Privado
Fideicomiso Crowdiium Next Pampa	Privado
Fideicomiso Crowdiium NYC	Privado
Fideicomiso Particular Vista Belgrano	Privado
Fideicomiso Cabildo HUB	Privado
Fideicomiso Particular VAIV	Privado
Fideicomiso Ordinario de Administración Village 3	Privado
Fideicomiso Financiero Lagunas H	Privado
Fideicomiso Financiero Privado Moni Growth I	Privado
Fideicomiso de Garantía Euro SA	Privado
Fideicomiso Financiero Campos Verdes	Privado
Fideicomiso de Garantía Petrolera Patagonia	Privado
Fideicomiso Mandatum	Privado
Programa Fideicomisos Inmobiliarios Briken	Programa

## SITUACIÓN FINANCIERA

CFA mantiene una adecuada estructura patrimonial, que le permite cumplir holgadamente con los requerimientos del regulador respecto a patrimonio neto mínimo para fiduciarios (Res.795/19). Al 30/09/22 el patrimonio neto de CFA asciende a \$181,7MM, superando el requerimiento mínimo regulatorio cuyo valor a septiembre 2022 era de \$147MM.

Respecto a los resultados, para el primer trimestre cerrado al 30/09/22 los ingresos operativos mostraron un incremento en términos nominales de 59% respecto de igual trimestre del ejercicio anterior, manteniendo estables los gastos de administración. Esto permitió alcanzar un resultado operativo un 187% superior para el trimestre, el cual representa un 42% del resultado alcanzado al cierre anual del 30/06/22. Por efecto de los resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), el resultado final del trimestre arrojó una pérdida de \$14,5MM.

**ANEXO I**

<b>CFA</b>			
<b>Resumen Patrimonial</b>			
(Valores en ARS, año fiscal finalizado en Junio)			
<b>PERÍODO</b>	<b>2022 Sep-22 I Trimestre</b>	<b>2022 Jun-22 Anual</b>	<b>2021 Jun-21 Anual</b>
<b>RESUMEN BALANCE</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Disponibilidades (Caja y Bancos)	4,628,159	2,456,781	2,535,577
Créditos Comerciales	4,688,029	4,817,246	9,464,638
Otros Créditos	8,616,456	7,501,201	13,622,748
Inversiones	57,190,864	41,307,504	52,498,122
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>75,123,509</b>	<b>56,082,732</b>	<b>78,121,085</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Bienes de Uso	682,668	588,102	174,924
Inversiones	118,321,000	118,321,000	65,594,410
Otros Créditos	189,667	189,667	311,021
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>119,193,335</b>	<b>119,098,769</b>	<b>66,080,355</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>194,316,844</b>	<b>175,181,501</b>	<b>144,201,440</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	3,234,506	3,759,199	4,697,115
Cargas Fiscales	2,539,946	1,254,031	4,870,791
Remuneraciones y Cargas sociales	247,344	301,741	400,510
Otras Deudas	6,403,235	5,451,783	7,283,990
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>12,425,030</b>	<b>10,766,754</b>	<b>17,252,407</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cargas Fiscales			-
Deudas Bancarias y Financieras			-
Otras Deudas	143,923	143,923	236,008
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>143,923</b>	<b>143,923</b>	<b>236,008</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>12,568,953</b>	<b>10,910,677</b>	<b>17,488,414</b>
<b>Patrimonio Neto</b>			
Según estado respectivo	181,747,892	164,270,825	126,713,026
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>181,747,892</b>	<b>164,270,825</b>	<b>126,713,026</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>194,316,844</b>	<b>175,181,502</b>	<b>144,201,440</b>

Balance Jun'22 y Dic'21 a valores homogéneos. Resto a valores históricos.

<b>CFA</b>			
<b>Resumen Financiero</b>			
(Valores en ARS, año fiscal finalizado en Julio)			
Cifras consolidadas			
<b>PERÍODO</b>	<b>2022 Sep-22 I Trimestre</b>	<b>2022 Jun-22 Anual</b>	<b>2021 Jun-21 Anual</b>
<b>RESUMEN ESTADO DE RESULTADOS</b>			
Ingresos Operativos	23,559,060	67,833,610	72,400,501
Gastos de administración	(7,012,721)	(28,889,713)	(30,193,491)
<b>Resultado operativo</b>	<b>16,546,339</b>	<b>38,943,898</b>	<b>42,207,010</b>
Previsiones			
Rdo. Financieros y por tenencia, incluyendo el Rdo. por exposición al cambio de poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(31,112,101)	1,317,339	(64,393,403)
<b>Resultado Neto Ordinario</b>	<b>(14,565,762)</b>	<b>40,261,236</b>	<b>(22,186,393)</b>
Impuesto a las ganancias del ejercicio corriente		-	(3,429,313)
<b>Resultado Ganancia / Perdida neta del ejercicio</b>	<b>(14,565,762)</b>	<b>40,261,236</b>	<b>(25,615,706)</b>

Balance Jun'22 y Dic'21 a valores homogéneos. Resto a valores históricos.

**ANEXO II: DICTAMEN DE CALIFICACIÓN**

El Consejo de Calificación de Professional Rating Services ACR S.A. (ProRatings), Reg. CNV 726, reunido el 1 de diciembre de 2022 asignó la siguiente calificación a CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.:

<u>CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.</u>	
Calificación Actual	Calificación Anterior
F2	F2

**Categoría F2:** los Fiduciarios calificados en “F2”, muestran una muy buena capacidad para cumplir con sus funciones fiduciarias en virtud de sus herramientas tecnológicas y su capacidad operativa y de administración. Su situación financiera es considerada fuerte y su posición competitiva y de mercado es estable.

Metodología utilizada: Metodología de Calificación de Fiduciarios aprobada por la Comisión Nacional de Valores bajo RESFC-2018-19292 del 18/01/2018.

**Fuentes de información:**

Manual de Procedimientos

Estados Contables auditados de CFA disponibles en [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar) y [www.cfafiduciaria.com](http://www.cfafiduciaria.com)

Información de la entidad y de los Fideicomisos bajo administración suministrada por CFA.

**Glosario:**

*expertise:* experiencia

*crowd-funding:* cooperación colectiva, llevada a cabo por personas integrantes de una red, que tiene por finalidad conseguir dinero u otros recursos.

Aunque la información del presente informe y/o artículo se considera precisa, puede contener imprecisiones técnicas o errores tipográficos. Asimismo, cualquier información o estimación vertida en el mismo puede ser modificada sin previo aviso. Se aconseja al público inversor verificar esta información en forma independiente, a los efectos de encontrarse en condiciones de tomar una decisión basada en la misma. Ni la información, ni las opiniones contenidas en el informe y/o artículo constituyen una oferta de servicios, publicidad, propaganda, difusión, invitación y/o recomendación por parte de Professional Rating Services Agente de Calificación de Riesgo S.A., para operar con valores negociables y/o prestar asesoramiento de servicios o inversión. Las calificaciones representan una opinión y no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título, ni hacen referencia respecto de si es adecuado el precio de mercado. El destinatario de la información proporcionada deberá evaluar por sí mismo la conveniencia de la inversión en valores negociables y deberá basarse en la investigación personal que considere pertinente realizar. Las metodologías de calificación aplicadas se encuentran disponibles en la página web [www.proratings.com.ar](http://www.proratings.com.ar), Así como también el Código de Conducta y la Tabla de Honorarios. La reproducción o distribución total o parcial de este informe y/o artículo por terceros está prohibida, salvo con permiso. **Todos los derechos reservados.**