

Fiduciario
Fiduciaria CFI S.A.U.**Calificación "1 Fid"****Tipo de Informe**
Seguimiento**Calificación anterior: "1 Fid"**
31/10/2025**Tipo de informe**
Seguimiento**Metodología de Calificación**
Se utilizó la Metodología de Calificación de Fiduciario aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV N° 17.551**Analistas**Walter Severino
wseverino@untref.edu.arJuan Carlos Esteves,
jesteves@untref.edu.ar**Fecha de calificación**
03/02/2026**Advertencia**

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento de calificación.

Calificación

Se confirma la calificación "**1 Fid**", dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a los Fiduciarios que muestran una muy buena capacidad para cumplir con sus funciones operativas, legales y de administración. Su situación financiera es considerada fuerte y su posición competitiva y de mercado es estable.

Fundamentos de la calificación

El 14 de julio del año 2022 la Junta Permanente del Consejo Federal de Inversiones reunida en Asamblea Extraordinaria creyó oportuno y necesario crear una Sociedad Fiduciaria.

Fiduciaria CFI S.A.U. es una sociedad anónima unipersonal, que se ha constituido por el Consejo Federal de Inversiones como su único accionista. De esta manera CFI cumple con la manda de su Junta Permanente.

Desde sus comienzos la fiduciaria arrojó resultados económicos positivos.

En los primeros nueve meses del año 2025, en moneda homogénea de septiembre del 2025, el resultado total, superó los 659 millones de pesos, alcanzando 27,1% de los Ingresos por Servicios Prestados.

Los gastos de funcionamiento (de Administración y de Comercialización) de la fiduciaria representaron el 60,4% de los ingresos por servicios prestados durante los primeros nueve meses del año 2025.

Según los estados contables cada peso de pasivo total estaba cubierto por \$ 2,23 y \$ 2,25 de Patrimonio Neto al 30/09/2025 y 31/12/2024 respectivamente.

La liquidez arroja ratios de \$ 3,29 y \$ 3,33 al 30/09/2025 y 31/12/2024 respectivamente, considerando solamente los saldos de Caja, Bancos e Inversiones Corrientes (Liquidez Ácida), los ratios se reducen a \$ 1,94 y \$ 2,43 al 30/09/2025 y 31/12/2024 respectivamente.

Untref Acrup considera que es muy destacable la eficiencia operativa de la Sociedad.

Introducción:

El Consejo Federal de Inversiones (CFI) es un organismo público federal interestadual fundado el 29 de agosto de 1959, tras un acuerdo entre todas las provincias argentinas, el entonces Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur y la ex Municipalidad de Buenos Aires se aprobó la Carta Orgánica del CFI.

Este acuerdo se enmarca dentro del artículo 125 de la Constitución Nacional.

“Art. 125 CN.- Las provincias pueden celebrar tratados parciales para fines de administración de justicia, de intereses económicos y trabajos de utilidad común, con conocimiento del Congreso Federal; y promover su industria, la inmigración, la construcción de ferrocarriles y canales navegables, la colonización de tierras de propiedad provincial, la introducción y establecimiento de nuevas industrias, la importación de capitales extranjeros y la exploración de sus ríos, por leyes protectoras de estos fines, y con sus recursos propios.”

El CFI es una herramienta para asistir a las provincias a planificar inversiones que impulsen el desarrollo integral del país, apostando al desarrollo sostenible, la competitividad económica y la equidad social.

El 14 de julio del año 2022 la Junta Permanente del Consejo Federal de Inversiones reunida en Asamblea Extraordinaria creyó oportuno y necesario crear una Sociedad Fiduciaria.

Estructura social:

Fiduciaria CFI S.A.U. es una sociedad anónima unipersonal, constituida por el Consejo Federal de Inversiones como su único accionista. De esta manera CFI cumple con la manda de su Junta Permanente.

El capital social se fijó en cien mil pesos, representado por 100.000.- acciones ordinarias, nominativas, no endosables de \$1 de valor nominal cada una y con derecho a voto por acción.

El Capital Social fue suscripto e integrado en su totalidad por el Consejo Federal de Inversiones.

Fiduciaria CFI S.A.U., se encuentra bajo estricto control del Consejo Federal de Inversiones en los órganos de conducción y administración.

El 1º de marzo del año 2025 ha sido designada como Gerenta General de la sociedad la Licenciada Cecilia Fernandez Bugna.

La dirección y administración de la sociedad está a cargo del directorio designado por el CFI, único accionista.

El 9 de junio del año 2025, en Asamblea Ordinaria de Accionistas se designó al directorio por plazo de dos ejercicios. (Ver Tabla 1)

Tabla 1.- Conformación del Directorio:

Presidente:	Cecilia Fernandez Bugna
Vicepresidente:	Jorge Luis Gaite
Director:	Nicolas Gastón Villar

Estrategia Comercial.

Según el artículo 4° del Estatuto Social de la sociedad, su objeto social es realizar las siguientes actividades, por cuenta propia o ajena, en forma independiente o asociada a terceros, dentro o fuera del país:

- ✓ Servicios Fiduciarios,
- ✓ Servicios de Mandataria, Intermediación y Asesoramiento,
- ✓ Inversiones, que incluyen: inversiones de capital en sociedades del país o del exterior, constituidas o a constituirse, otorgar avales, fianzas, créditos, préstamos y adelantos de dinero con o sin garantía real o personal; participar en sociedades del país y/o del exterior y la adquisición, enajenación y transferencia de acciones, cuotas, cuotas partes de fondos comunes de inversión, fideicomisos y títulos en general, realizar actividades inmobiliarias mediante la compra, venta, alquiler, préstamos, uso u otras formas jurídicas aplicables a inmuebles, rurales o urbanos, propios y/o de terceros.

Para promocionar y fortalecer la Fiduciaria CFI y las herramientas que administra, se diseñó e implementó una estrategia de Abordaje Territorial que implica una articulación directa y continua con las provincias.

Por otro lado la estrategia comercial incluye la suscripción de convenios con los Agentes Financieros Provinciales y varias instituciones financieras tanto públicas como privadas.

Capacidad operativa y organización

La Sociedad cuenta para su gestión como Administradora Fiduciaria en general y de los Fideicomisos que gestiona con Manuales Internos y Modelos de Documentos.

Untref Acrup considera que estos Manuales y Modelos de Documentos son muy adecuados para una gestión correcta y eficiente de la sociedad como fiduciaria.

Aspectos y recursos tecnológicos

Para administrar, gestionar y documentar las actividades de la administración fiduciaria, la Sociedad junto al área tecnológica del CFI, ha desarrollado el software de gestión multimodular Proyectos e inversiones.

Untref Acrup considera que Fiduciaria CFI cuenta con una plataforma tecnológica muy adecuada que le permite realizar la administración y gestión de los fideicomisos bajo administración.

Desempeño Operativo.

Durante el año 2024, en cumplimiento de su objeto social, la sociedad dio asistencia técnica a algunas provincias en distintos proyectos.

Al 31/12/2025 CFI Fiduciaria administra:

- ✓ Fideicomiso Fondo de Garantía CFI,
- ✓ Fideicomiso de Financiamiento Productivo CFI y,
- ✓ Fondo de Garantía Santa Fe Produce. (FOGAFE).

Desempeño Económico y Financiero.

Desde sus comienzos la fiduciaria arrojó resultados económicos positivos.

En el último ejercicio anual, cerrado el 31/12/2024, el resultado total, en moneda de diciembre del 2024, superó los 230 millones de pesos, significando 20% del total de ingresos del período y 67,7% sobre el patrimonio neto al cierre del ejercicio.

En los primeros nueve meses del año 2025, en moneda homogénea de septiembre del 2025, el resultado total, superó los 659 millones de pesos, alcanzando 27,1% de los Ingresos por Servicios Prestados. (Ver Cuadro I y Anexo II).

Cuadro I. Evolución Resultados.

Período en meses	al 30-09-2025 9		al 30-06-2024 9		31/12/2024 12		31/12/2023 12	
	millones de \$ de sep-25	% s/Ingresos	millones de \$ de jun-25	% s/Ingresos	millones de \$ de dic-24	% s/Ingresos	millones de \$ de dic-24	% s/Ingresos
Resultado del Ejercicio	659,8	27,7%	213,9	21,1%	230,6	20,0%	109,2	20,1%
Ebit (Resultado Operativo)	944,2	39,6%	418,5	41,4%	428,2	37,2%	214,9	39,6%

Durante los primeros nueve meses del año 2025 los ingresos por servicios prestados aumentaron 136% con respecto al mismo período del año 2024, en términos reales.

Los gastos de funcionamiento (de Administración y de Comercialización) de la fiduciaria representaron el 60,4% de los ingresos por servicios prestados durante los primeros nueve meses del año 2025. (Ver Anexo III).

Según los estados contables cada peso de pasivo total estaba cubierto por \$ 2,23 y \$ 2,25 de Patrimonio Neto al 30/09/2025 y 31/12/2024 respectivamente. (Ver Anexo III).

La liquidez arroja ratios de \$ 3,29 y \$ 3,33 al 30/09/2025 y 31/12/2024 respectivamente, considerando solamente los saldos de Caja, Bancos e Inversiones Corrientes (Liquidez Ácida), los ratios se reducen a \$ 1,94 y \$ 2,43 al 30/09/2025 y 31/12/2024 respectivamente. (Ver Anexo III).

Untref Acrup considera que es muy destacable la eficiencia operativa de la Sociedad.

Anexo I. Estado Patrimonial.

	al 30-09-2025		al 31-12-2024	
TOTAL ACTIVO	1.556.383.862	100,0%	599.673.177	100,0%
ACTIVO CORRIENTE	1.548.207.578	99,5%	599.673.177	100,0%
Caja y bancos	8.725.893	0,6%	1.462.475	0,2%
Inversiones	902.991.913	58,0%	434.023.407	72,4%
Créditos por prestación de servicios	636.489.772	40,9%	163.034.899	27,2%
Otros créditos	0	0,0%	1.152.396	0,2%
ACTIVO NO CORRIENTE	8.176.284	0,5%	-	0,0%
Activos Intangibles	8.176.284	0,5%	0	0,0%
TOTAL PASIVO	481.466.502	30,9%	184.502.967	30,8%
PASIVO CORRIENTE	470.892.141	30%	178.962.087	30%
Cuentas por pagar	6.326.086	0,4%	1.569.630	0,3%
Remuneraciones y Cargas Sociales	190.131.322	12,2%	77.802.103	13,0%
Deudas Fiscales	274.434.733	17,6%	99.590.354	16,6%
PASIVO NO CORRIENTE	10.574.361	0,7%	5.540.880	0,9%
Deudas Fiscales	10.574.361	0,7%	5.540.880	0,9%
PATRIMONIO NETO	1.074.917.360	69,1%	415.170.210	69,2%
TOTAL PN + PASIVO TOTAL	1.556.383.862	100,0%	599.673.177	100,0%

Anexo II. Estado de Resultados.

Periodo en meses	al 30-09-2025 y		al 30-09-2024 y	
Ingresos por servicios	2.383.978.143	100,0%	1.011.511.974	100,0%
Gastos de comercialización	-851.726.108	-35,7%	-349.354.667	-34,5%
Gastos de administración	-588.006.806	-24,7%	-243.675.139	-24,1%
Resultados operativos	944.245.229	39,6%	418.482.168	41,4%
Resultados financieros y por tenencia incluye RECPAM	-1.435.211	-0,1%	-116.495.799	-11,5%
Otros ingresos y egresos	0	0,0%	0	0,0%
Resultados antes de impuestos a las ganancias	942.810.018	39,5%	301.986.369	29,9%
Impuesto a las ganancias	-283.059.868	-11,9%	-88.082.978	-8,7%
Resultado del ejercicio	659.750.150	27,7%	213.903.391	21,1%

Anexo III. Índices.

	al 30-09-2025	al 30-09-2024
Rentabilidad (% s/ Ingresos)		
EBIT	39,6%	41,4%
Resultado antes de impuesto a las ganancias	39,5%	29,9%
Resultados financieros y por tenencia	-0,1%	-11,5%
Eficiencia operativa (Gtos / Ingresos por servi	60,4%	58,6%
Capitalización		
Solvencia (PN / Pasivo Total)	2,23	2,25
Cobertura del Activo (PN / Activo)	0,69	0,69
Capital de trabajo contable (Activo Cte - Pasiv	1.077.315.437	420.711.090
Capital de trabajo sin Inversiones (Activo Cte	174.323.524	-13.312.317
Inmovilización (Activo corriente / Activo Total	0,99	1,00
Liquidez		
Liquidez (Activo Cte / Pasivo Cte)	3,29	3,35
Liquidez Ácida (Caja y Bancos e Inversiones /	1,94	2,43

Definición de la calificación

Fiduciaria C.F.I. S.A.U.: “1 (Fid)”

Los Fiduciarios calificados en “1 (Fid)”, muestran una excelente capacidad para cumplir con sus funciones operativas, legales y de administración. Su situación financiera es considerada fuerte y su posición competitiva y de mercado es estable.

Las calificaciones podrán ser complementadas por los modificadores “+” o “-”, para determinar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría. El modificador no cambia la definición de la categoría a la cual se lo aplica y será utilizado entre las categorías “2” y “4”.

La calificación de Fiduciario contará con un indicador adicional “Fid” para diferenciarlo de otras calificaciones.

Fuentes de información:

La información recibida resulta adecuada y suficiente para fundamentar la calificación otorgada:

- Actas de Asamblea del Consejo Federal de Inversiones.
- Estatuto Social.
- Memoria y Estados Contables anuales al 31/12/2023 y 31/12/2024 auditados.
- Estados Contables intermedios al 30/09/2025. Auditados.
- Documentación e información interna, cuantitativa y cualitativa, proporcionada por Consejo Federal de Inversiones Fiduciaria.
- Manuales de Políticas y Procedimientos.

Manual de Calificación:

Para el análisis se utilizó la Metodología de Calificación de Fiduciario aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17.551/14.

Analistas:

Walter Severino wseverino@untref.edu.ar

Juan Carlos Esteves, jesteves@untref.edu.ar

Responsable de la función de Relaciones con el Público:

Nora Ramos, nramos@untref.edu.ar

Fecha de la calificación: 3 de Febrero de 2026.