

**Fiduciario**  
**BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS S.A.U****Calificación**

“3+”(Fid) con Revisión Especial en Desarrollo

**Calificación anterior del 25/04/2018**

“3+”(Fid) con Revisión Especial en Desarrollo

**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**  
Verónica Saló,  
[vsalo@untref.edu.ar](mailto:vsalo@untref.edu.ar)

Walter Severino,  
[wseverino@untref.edu.ar](mailto:wseverino@untref.edu.ar)

Paola Yervasi,  
[pyervasi@untref.edu.ar](mailto:pyervasi@untref.edu.ar)

**Fecha de calificación**  
30 de agosto de 2018**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**

La calificación “3+Fid” asignada, dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a “los Fiduciarios calificados en “3”, muestran una buena capacidad para cumplir con sus funciones operativas, legales y de administración. Su situación financiera, posición competitiva y de mercado es adecuada”.

**Fundamentos de la calificación**

La compañía se encuentra en un proceso de reorganización de su estructura organizacional por lo que se han realizado cesiones de personal a otras empresas del Grupo. En diciembre de 2017, se reestructuró el Directorio. Dentro de este proceso la compañía se encuentra redefiniendo su estrategia y plan de negocios.

Si bien UNTREF ACR UP considera que la compañía presenta una adecuada estructura organizacional, con una delimitación detallada de las funciones, decisiones y responsabilidades tanto para la dirección como para las distintas gerencias, monitoreará los cambios en la estructura con el fin de evaluar el impacto de los mismos en el corto plazo.

Presenta una adecuada administración y distribución de su personal, con un nivel profesional e idóneo en cada una de las áreas, para llevar a cabo eficientemente la operatoria. Para ello se cuenta con un Plan Integral de Capacitación y Desarrollo coordinado por el sector de Recursos Humanos del Grupo para aquellos empleados con responsabilidades de liderazgo y manejo de grupo.

Se considera como factor relevante la puesta en marcha del plan de auditoría interna. En este sentido, la Unidad de Auditoría Interna encaró un proceso de revisión de los manuales de procedimiento vigentes, concluyendo en la necesidad de ajustar los mismos a la operatoria actual y de contar con manuales de sistemas, comercial y de asuntos legales. Esto fue tratado por el Comité de Auditoría Interna y aprobado por el Directorio.

La compañía llevó adelante una política activa orientando sus esfuerzos en identificar, documentar y mejorar sus procesos y procedimientos; facilitando los controles internos y auditorías, con el objetivo de minimizar los riesgos operacionales.

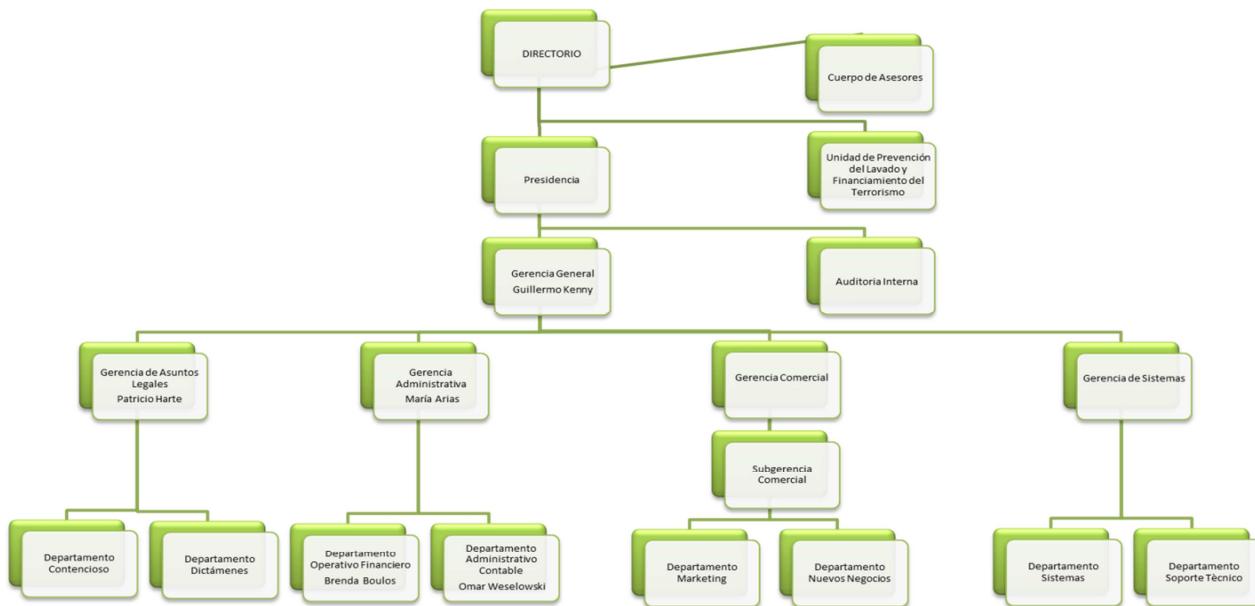
Posee una plataforma tecnológica adecuada que le permite realizar la administración, gestión y seguimiento de los fideicomisos bajo administración. Posee políticas de procedimientos detalladas respecto al resguardo y recupero de la información.

De acuerdo con lo informado por la Sociedad, la misma cumple con los requisitos en cuanto a patrimonio mínimo requerido y mínimo de activos líquidos requerido por la CNV para actuar como fiduciario.

## Estructura organizacional y capacidad de la gerencia

BAPRO Mandatos y Negocios S.A.U inició sus operaciones en el año 1998. Es una empresa integrada por el Grupo Banco Provincia S.A. con una participación del 100%. Es la empresa del Grupo especializada en la estructuración y administración de fideicomisos.

La compañía presenta una estructura organizacional representada por el Directorio y la Comisión Fiscalizadora. El gerenciamiento está a cargo de una Gerencia General de la cual dependen las gerencias de Asuntos Legales, Administrativa, Comercial y de Sistemas. De cada una de ellas dependen los departamentos específicos para cada área.



En cuanto a las misiones y funciones principales de cada una de las gerencias se puede mencionar:

- **Gerencia general:** tiene como misión administrar la actividad de la empresa coordinando y supervisando la actuación de las distintas Gerencias. Sus principales funciones son: i) efectuar las gestiones necesarias y dirigir el curso de acción para el logro de las metas y objetivos fijados por el Directorio, ii) establecer planes de acción conforme los lineamientos del Directorio y controlar su cumplimiento; iii) advertir problemas que se susciten, informarlos al Presidente y proponer soluciones, iv) mantener informado al Directorio acerca de su gestión, así como también de lo realizado por las distintas áreas a su cargo, v) lograr agilidad, eficiencia y celeridad en los procesos administrativos, operativos y comerciales que se lleven a cabo en las distintas áreas de su dependencia, vi) coordinar el funcionamiento de los Comités de Riesgo y de Prevención de Lavado de Dinero, vii) elevar al Directorio para su consideración los proyectos de contratos de fideicomiso que se encuentren en condiciones de ser tratados de acuerdo a lo previsto en los Manuales de Procedimiento y todo otro asunto que deba ser resuelto por éste cuerpo, previa consideración de las Comisiones correspondientes, viii) suscribir contratos con proveedores de servicios e insumos vigilando que se cumplan las normas, ix) hacer cumplir las disposiciones regulatorias alcanzadas por la actividad de la empresa, x) informar al Directorio sobre las nuevas regulaciones o modificaciones que puedan impactar en la empresa, proponiendo alternativas para mitigar sus efectos negativos o para potenciar sus beneficios.

- **Auditoría interna**: tiene como misión observar el grado de cumplimiento, por parte de la empresa de las políticas establecidas por el Directorio y su correspondencia con los lineamientos fijados por el Grupo Provincia, atento al marco regulatorio nacional y provincial. Son sus funciones: i) elaborar y proponer al Directorio su programa de trabajo anual informando periódicamente su grado de avance; ii) coordinar y colaborar con la Unidad de Procedimiento y Control del Grupo Provincia en el control y seguimiento del desempeño de Provincia Mandatos como empresa por éste controlada, actuando como nexo durante las revisiones entre dicha área y los sectores de la empresa auditados; iii) coordinar y colaborar con las auditorías que realice el área de Auditoría Interna del Grupo Provincia, asistiéndolas en su función; iv) evaluar el grado de control interno existente en la empresa, v) controlar la correcta aplicación de las políticas generales y particulares establecidas por el Directorio, por parte de los diferentes departamentos, gerencias y gerencia general que componen la estructura de la empresa; vi) realizar, a solicitud del Directorio o su Presidente, revisiones de auditoría no programadas en la empresa, ya sea de carácter parcial o integral; vii) informar al Directorio faltas graves a los procesos y a la gestión derivados de las auditorías realizadas; viii) participar en las reuniones de los diferentes Comités que se realicen en la empresa; ix) informar al Directorio los hechos relevantes observados por la auditoría del Grupo Provincia y por las auditorías externas contratadas al efecto; x) efectuar el seguimiento de las acciones correctivas recomendadas por la auditoría del Grupo Provincia y las auditorías externas, que apunten a mitigar o eliminar las debilidades de control interno; xi) analizar eventuales incumplimientos legales y / o regulatorios en la empresa, evaluando sus impactos y proponiendo al Directorio, por intermedio de la Presidencia, las soluciones que estime correspondan; xii) asistir, coordinar y colaborar con la Comisión Fiscalizadora de Bapro Mandatos y Negocios S.A.U. en sus procesos de revisión ordinaria del funcionamiento de la empresa; xiii) cuando determinadas circunstancias lo ameriten, o en el marco de procesos de revisión ordinaria, podrá analizar, evaluar e informar el desempeño de las diferentes áreas de la empresa en la gestión del fideicomiso de que se trate, verificando el cumplimiento de la normativa vigente, las instrucciones impartidas por el Directorio y los procedimientos regulados en los manuales de la empresa a tal fin; xiv) desarrollar y/o actualizar la normativa para el área y xv) verificar la implementación y seguimiento del plan de capacitaciones elaborado por la empresa para sus colaboradores.
- **Gerencia de administración**: tiene como misión gestionar los sistemas contables de registro de las operaciones de la empresa y de los fideicomisos administrados por ella, su patrimonio y evolución; gestionar la provisión de bienes y servicios necesarios para el normal desarrollo de las actividades de la empresa e identificar las tareas operativas y contables involucradas en los fideicomisos administrados por la empresa a fin de asegurar la eficiencia de los servicios prestados. Son sus principales funciones: i) efectuar la registración contable de las operaciones de la empresa y de los fideicomisos administrados, ii) confeccionar los Estados Contables de la empresa y de los fideicomisos administrados, en los casos que así corresponda, con la periodicidad que establecen las normas vigentes, iii) realizar las presentaciones que corresponda ante la IGJ y órganos de fiscalización impositiva, iv) efectuar la conciliación de las cuentas contra los saldos contables, manteniendo actualizados los inventarios de las restantes cuentas que componen el balance de la sociedad, v) prever el correcto resguardo de la documentación contable, vi) supervisar la gestión de los Jefes de los Departamentos de Operaciones y de Contabilidad en el desarrollo de sus respectivas actividades y en marco de los Manuales de Procedimientos que resulten aplicables, vii) efectuar los procedimientos administrativos referentes a ingresos, egresos, confirmaciones, renovación o rescisión de contratos, modificaciones en las relaciones contractuales de empleo y control de vencimiento de contratos de trabajo, viii) colaborar con el área de Recursos Humanos del Grupo en la implementación de las políticas y directivas impulsadas por ésta, ix) elaborar informes de gestión que permitan el control de cumplimiento de política y objetivos determinados por la Gerencia General y el Directorio, x) elaborar el

presupuesto económico-financiero, efectuar su seguimiento y determinar sus eventuales desvíos, xi) autorizar, conforme a sus facultades, los pagos a proveedores o movimientos de fondos que deban efectuarse, xii) determinar las necesidades de fondos líquidos para afrontar los gastos diarios de la empresa, xii) confeccionar y efectivizar las órdenes de pago y emitir los cheques correspondientes, para la cancelación de las obligaciones de la empresa y de los fideicomisos administrados.

- **Gerencia comercial:** tiene como misión formular la estrategia y el plan comercial de la empresa, con el objeto de maximizar la suscripción de contratos, incrementando la sinergia de negocios con el Grupo Banco Provincia S.A. y el Banco de la Provincia de Buenos Aires. En cuanto a sus funciones se destacan principalmente, i) elaborar el plan comercial de la empresa y elevarlo para consideración de las autoridades, ii) ejecutar y supervisar las acciones comerciales dirigidas a la captación de nuevos clientes, coordinando, en su caso las mismas con la gerencia comercial del Grupo, iii) desarrollar acciones de capacitación a personal del Banco de la Provincia de Buenos Aires y del Grupo a fin de difundir la figura del fideicomiso, iv) desarrollar acciones comerciales al sector público y privado (entidades financieras, bursátiles, etc.) a fin de explorar la realización de potenciales negocios.
- **Gerencia de asuntos legales:** tiene como misión representar los legítimos derechos e intereses de la sociedad y asegurar que la operación se desarrolle dentro del marco legal vigente. Sus funciones son: i) analizar, interpretar e investigar la legislación vigente aplicable a la empresa; ii) asesorar, atender las consultas y suministrar información legal a distintos sectores de la empresa; iii) participar, elaborar, analizar, discutir y mantener archivados los contratos en los que la empresa sea parte; iv) analizar e investigar temas jurídicos específicos sometidos a consideración y elaboración de dictámenes; v) atender y controlar los diferentes juicios de la sociedad; vi) elaborar, tramitar y legalizar los poderes de la empresa, analizando las facultades de los apoderados; vii) participar en la elaboración de normas internas y de procedimientos; viii) preparar y tramitar recursos administrativos; ix) mantener las relaciones con las áreas legales del Banco Provincia y del Grupo; x) elaborar dictámenes, analizar e interpretar la legislación y efectuar asesoramiento legal; realizar tramitaciones; eventualmente representar a la empresa; xi) asegurar el control de calidad tanto interno, referido a las tareas propias de la Gerencia, como externo, con relación a servicios contratados a terceros; y adoptar toda otra medida orientada al cumplimiento de su misión y objetivos.

**Gerencia de Sistemas:** tiene como misión proveer, administrar y gestionar las redes, los sistemas informáticos y la infraestructura tecnológica de Bapro Mandatos y Negocios S. A. a fin de sustentar la operación eficiente y competitiva de la empresa en su actividad diaria y en sus planes de desarrollo. Son sus funciones: i) planificar y administrar las redes, los sistemas informáticos y la infraestructura tecnológica de Bapro Mandatos y Negocios S. A. (desarrollo y mejoras de aplicaciones, funcionamiento del servicio de Internet, creación y mantenimiento de micrositios Web, actualización de la Red lógica y física, evolución de las arquitecturas de trabajo, mantenimiento y mejora de los diferentes sistemas de inteligencia de negocio); ii) diseñar y ejecutar el plan estratégico tecnológico que acompaña y fomenta el crecimiento la empresa; iii) acompañar los proyectos tecnológicos corporativos impulsados y coordinados por Grupo Banco Provincia y las empresas integrantes del Grupo; iv) asesorar a las diferentes áreas respecto a sus necesidades tecnológicas y brindar la apoyatura que las mismas requieran en lo que fuera materia de su incumbencia; v) coordinar la seguridad de la información existente en la Empresa; vi) administrar el servicio de correo electrónico utilizado en la Empresa por los empleados y directivos; vii) evaluar y en su caso aprobar la compra y/o instalación de los equipos y sistemas informáticos que el desarrollo de la empresa requiera, así como capacitar o coordinar la capacitación a los usuarios de los mismos; viii) evaluar, administrar y asesorar a la Gerencia de Administración en todo lo relativo a los sistemas de impresión que la empresa requiere para su normal funcionamiento; ix) el gerente de sistemas integrará el Comité de Riesgo y el Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, debiendo concurrir a las reuniones que en el marco de los mismos se convocaren.

La compañía se encuentra en un proceso de reorganización de su estructura organizacional por lo que se han realizado cesiones de personal a otras empresas del grupo. En noviembre de 2017, se conformó reestructuró el Directorio.

Dentro de este proceso la compañía se encuentra redefiniendo su estrategia y plan de negocios. Esta carencia produjo una evolución negativa de los resultados económicos de la empresa para el período 2017.

Si bien UNTREF ACR UP considera que la compañía presenta una adecuada estructura organizacional, con una delimitación detallada de las funciones, decisiones y responsabilidades tanto para la dirección como para las distintas gerencias, monitoreará los cambios en la estructura con el fin de evaluar el impacto de los mismos en el corto plazo.

### **Participación de mercado y estrategia.**

Desde el inicio de sus operaciones Bapro Mandatos y Negocios S.A.U. tuvo bajo administración 434 fideicomisos, de los cuales 56 están vigentes y 378 se encuentran finalizados.

Desde el 2015 a la fecha, la compañía firmó 11 nuevos contratos. La cartera vigente está compuesta por 4 fideicomisos financieros con oferta pública, 25 fideicomisos de administración y 27 fideicomisos de garantía. Los mismos representan un total de activos administrados de \$ 12.055 millones (datos a Jun'18).

La estrategia de la compañía está direccionada a afianzar la relación con los entes públicos provinciales y municipales, donde el fideicomiso ha demostrado ser una eficaz herramienta tanto de gestión como de financiamiento.

La dirección de la compañía apunta a incrementar la sinergia que le proporciona la pertenencia al Grupo Banco Provincia S.A., participando activamente en los fideicomisos que impulsa la Provincia de Buenos Aires como así también el Banco Provincia. Se busca utilizar al fideicomiso, que ha experimentado un importante crecimiento en los últimos 10 años en el país, como un instrumento tanto para poder desarrollar proyectos de interés público (infraestructura, desarrollo de economías regionales, inmobiliario) como para el acceso al financiamiento de las PyMES de la Provincia de Buenos Aires.

### **Recursos humanos y administración.**

A julio 2018 la compañía tenía una dotación de 31 personas. La desvinculación de personal para el año en curso fue de 7 personas en posiciones de relevancia (Gerente General, Gerente de Asuntos Legales y Auditor Interno). Se destaca que se cubrió la posición del Gerente de Asuntos Legales.

UNTREF ACR UP considera que la entidad es proclive a la rotación en algunas de las posiciones gerenciales, lo que implica una debilidad para su estructura organizativa.

El personal recibe un curso de inducción al ingresar a la compañía, el que es dictado por el departamento de recursos humanos del Grupo Banco Provincia S.A. El mismo tiene como finalidad brindar una detallada descripción de las distintas empresas del Grupo y en particular interiorizar al ingresante sobre las normas y manuales de la compañía.

Respecto de la capacitación que recibe el personal de Bapro Mandatos y Negocios S.A.U., se puede diferenciar entre los cursos técnicos, donde cada gerencia evalúa las necesidades puntuales de capacitación de acuerdo al área de trabajo y determina que personal capacitar. Se aprobó en el 2017 un Plan Integral de Capacitación y Desarrollo coordinado por el sector de Recursos Humanos del Grupo para aquellos empleados con responsabilidades de liderazgo y manejo de grupo. Los mismos se orientan al fortalecimiento de competencias y habilidades con énfasis en la comunicación efectiva y el trabajo en equipo. Se estima una carga horaria de 24 hs anuales para el personal operativo y de 36 hs anuales para mandos medios. El objetivo de esta capacitación es implementar de manera integral con el Grupo los ejes de trabajo comunes, favoreciendo la integración y operatoria interna entre las compañías. También es de destacar que por primera vez la empresa participó de una “encuesta de clima” organizada por el Grupo

Banco Provincia S.A. a partir de los resultados obtenidos se tomarán las acciones conducentes a la mejora del clima laboral.

La gerencia de administración concentra el 77% del personal total, teniendo como responsabilidad la administración de los fideicomisos en cartera, como así también las operaciones propias de la Sociedad. La gerencia de legales tiene una dotación de 3 personas; el área de sistemas, la Unidad de Prevención de Lavado y la Gerencia General, están conformadas con 1 persona por cada sector.

UNTREF ACR UP entiende que la compañía presenta una adecuada administración y distribución de su personal, con un nivel profesional e idóneo en cada una de las áreas, para llevar a cabo eficientemente la operatoria.

### **Aspectos legales.**

BAPRO Mandatos y Negocios S.A.U. es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, e inscripta en el Registro Público de Comercio el 12 de enero de 1998 bajo el número 401 del Libro 123, Tomo A de sociedades anónimas. Asimismo, se encuentra inscripta en el registro de Fiduciarios Financieros a cargo de la CNV para actuar como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva – Fiduciarios, según lo establecido en la Resolución General N° 622 de la CNV. Con fecha 16 de julio de 2014 la CNV dispuso otorgar la reválida de inscripción de la sociedad en el Registro de Fiduciarios Financieros (Registro N° 30 otorgado por la Resolución N° 13.628) y en el Registro de Fiduciarios No Financieros (Registro N° 2 otorgado por la Resolución N° 13.701).

De acuerdo con lo informado por la sociedad la misma cumple con los requisitos en cuanto al patrimonio mínimo requerido y al mínimo de activos líquidos requerido por la CNV para actuar como fiduciario. Para ello, se invirtió en fondos comunes de inversión un monto de \$4.714.431.

Respecto de los contratos de fideicomiso en cuyo marco existen cuestiones litigiosas instauradas contra Bapro Mandatos y Negocios S.A.U., a nivel personal derivadas de su actuación como fiduciario, los asesores legales de la sociedad opinan que i) en el Fideicomiso Solidaridad, entienden que de lo actuado judicialmente hasta el momento, no habría un posible pasivo para BAPRO Mandatos y Negocios S.A.U. ejecutable sobre su patrimonio, que a junio de 2018, fecha de emisión de los últimos estados contables, resulten mensurables como para efectuar una previsión contable; ii) en el Fideicomiso Sucre, existen 3 causas judiciales, donde los actores, promovieron procesos reclamando el dictado de medidas cautelares en contra del fideicomiso, las cuales fueron otorgadas en primera instancia y ratificadas por las Cámaras respectivas. Según opinión de los abogados, dichas cautelares afectarán la escrituración de las unidades funcionales que fueran oportunamente rescindidas y la escrituración no podrá otorgarse hasta tanto se encuentre inscripto en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble el Reglamento de Copropiedad; hecho que está supeditado al previo otorgamiento por parte de la Municipalidad de San Isidro del Certificado de Final de obra. En los tres procesos referidos ha sido también demandado Desarrollo San Isidro (Desarrollador del Emprendimiento); III) respecto del Fideicomiso Estrella del Sur, a la fecha, 11 beneficiarios sobre un total de casi 800 adherentes, han iniciado demanda reclamando daños y perjuicios. En Asamblea del 2 de Julio de 2016 se decidió la remoción de CIESA en su calidad de Desarrollador y su reemplazo temporal como tal, por un Comité Ejecutivo de Beneficiarios. Finalmente, en la Asamblea del 17 de Diciembre de 2016 donde entre otras cosas se analizó las alternativas a seguir en virtud del estado de situación actual del Fideicomiso, se dio cuenta nuevamente de las propuestas en análisis y los Beneficiarios aprobaron las Pautas Indicativas que deberá reunir el nuevo Plan de Obra y Comercialización, así como delegar en el Comité Ejecutivo la negociación de tales propuestas, para que una vez aprobadas sean sometidas a una Asamblea mediante el mecanismo de consulta epistolar. Se resolvió además delegar en el Comité Ejecutivo la realización de negociaciones extrajudiciales con CIESA y BANTER respecto de los puntos en conflicto y eventual responsabilidad de los fiduciarios iniciales en relación al estado actual del mismo. Se aprobó la continuidad y nueva composición del Comité Ejecutivo delegando en este la selección de un Desarrollador Sustituto, elección que deberá ser ratificada por la Asamblea, en los términos previstos en el

Contrato de Fideicomiso. El 3 de junio de 2017 se celebró una nueva Asamblea de Beneficiarios, en la cual se resolvió la aprobación del denominado “Plan T4”, con el objetivo puesto en terminar la construcción de la Torre 4. Se aprobó la composición del Comité Ejecutivo por el plazo de 2 años y la asunción de parte de éste de las funciones de Desarrollador Sustituto. Considerando el estado de situación se convocó a Asamblea de Beneficiarios el día 28 de octubre de 2017 a fin de ratificar o rectificar la aprobación del Plan T4 aprobado en la anterior Asamblea y de modificar el Contrato de Fideicomiso. En dicha Asamblea, se resolvió pasar a Cuarto Intermedio hasta el 9 de marzo de 2018, con el fin de propiciar un nuevo plan de obra y comercialización sustentable y con el respaldo financiero suficiente para llevar adelante la totalidad del Emprendimiento, suspendiéndose durante ese periodo el pago de las cuotas a cargo de los Adherentes. Asimismo no se ratificó la aprobación del “Plan T4” tratado en la Asamblea del 3 de junio de 2017, debiendo procederse a la devolución de los importes ingresados en virtud del mismo. Se aceptó la renuncia del Comité Ejecutivo, no aprobándose su gestión y se aprobó la composición de un nuevo Comité Ejecutivo que tendrá a cargo la obtención de los medios necesarios para la continuidad del Proyecto y la elaboración del nuevo plan de Obra y Comercialización. Considerando la crítica situación en la que se encontraba el Fideicomiso, el Fiduciario requirió un dictamen técnico jurídico al Estudio Rivera & Asociados, en el cual, luego de un pormenorizado análisis de la situación, entre cuyos aspectos salientes destaca que “se verifica el presupuesto fáctico contemplado por el art. 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación en cuanto a la insuficiencia de los bienes fideicomitidos para el cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso”, concluye que el Fiduciario se encuentra obligado a solicitar la liquidación judicial del Fideicomiso. Señala asimismo el dictamen que la búsqueda de financiación externa dispuesta por la última asamblea “no es incompatible con la liquidación judicial, ya que en el caso que esa financiación efectivamente se obtenga, perfectamente puede canalizarse a través de cualquiera de las soluciones que permite la Ley de Concursos y Quiebras para continuación del proyecto”. En virtud de ello, mediante Acta de Directorio de fecha 21 de noviembre de 2017, el Fiduciario resolvió aprobar la presentación de la Liquidación Judicial del Fideicomiso. Efectuada dicha presentación, mediante Resolución de fecha 24 de noviembre de 2017 el Juzgado en lo Comercial N° 12 Secretaría N° 24, resolvió decretar la apertura de la liquidación judicial del Fideicomiso Estrella del Sur. Conforme surge de la opinión de los asesores legales de la Sociedad, a la fecha de los presentes estados contables no existen planteos en el proceso que importen contingencias tangibles para Bapro Mandatos y Negocios S.A.U. El resultado de los pleitos planteados por los Beneficiarios estaba atado a la continuidad y finalización de las obras objeto del Fideicomiso, por lo que, en opinión de los asesores legales de la Sociedad, la apertura del proceso liquidatario del Fideicomiso produjo como resultado el aumento de la contingencia, no pudiendo la misma cuantificarse a la fecha; IV) en el Fideicomiso de Administración y Garantía “Samaagro”, la Sociedad ha sido notificada en el mes de Septiembre del 2014 de una demanda articulada ante el Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires autos “REICH, ROLANDO MARTIN c/BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS s/DAÑOS Y PERJUICIOS” donde se reclama la devolución de la suma de la inversión (u\$s 30.000) más otros rubros con monto indeterminado. La Sociedad, representada por el Estudio Savransky, Vibes & Manes, contestó la demanda alegando que de acuerdo a los propios términos del contrato, la inversión era de riesgo sujeto a los avatares propios del mercado agropecuario y que en su reclamo, el Sr. Reich no contempla el resultado neto de la última campaña incluido el seguro multirriesgo, así como tampoco la responsabilidad del Operador, contra el cual el Fiduciario ha promovido denuncia y querella penal entre otras acciones tendientes a obtener la recomposición del patrimonio fideicomitido. En el mes de junio de 2016 el Tribunal Arbitral emitió un laudo haciendo lugar parcialmente a la demanda y estableciendo el pago en base al resultado neto de la última campaña incluido el seguro multirriesgo, por lo que fue recurrido por la Sociedad. Habiendo el Tribunal concedido el recurso interpuesto, la Cámara lo ha confirmado con los mismos alcances de la condena recaída en el Tribunal Arbitral, con excepción de la indemnización por el daño punitivo, que ha sido revocada en un todo y la capitalización mensual de los intereses tal como había solicitado el reclamante. Conforme a la decisión de segunda instancia, la Sociedad ha sido condenada en forma concurrente con Samaagro S.A. a pagar los montos resultantes de la liquidación a efectuarse con arreglo a las pautas determinadas en el laudo. Con fecha 8 de junio de 2018, fue abonada la liquidación firme del expediente

“REICH”, la cual ascendió a \$ 166.034. Demandas idénticas fueron oportunamente recibidas y respondidas en términos análogos, en los procesos arbitrales caratulados: a) “NOCETI, HÉCTOR ANTONIO c/BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS S.A. s/DAÑOS Y PERJUICIOS” donde se reclama la devolución de la suma de la inversión (u\$s 22.000) más otros rubros con monto indeterminado; b) “ROMERO, EMILIO Y OTROS c/BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS s/DAÑOS Y PERJUICIOS” donde la demanda es por u\$s 40.000 más otro rubro con monto indeterminado; en los cuales fueron apelados los laudos Arbitrales por la Sociedad, cuyos recursos fueron concedidos, encontrándose dichas causas en la Cámara de Apelaciones en lo Comercial; c) “GASPARUTTI, GUSTAVO GERMAN c/BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS S.A. s/DAÑOS Y PERJUICIOS” por la suma de u\$s 67.335,85; d) “KLAR JUANA MERCEDES C/ BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS S.A. Y OTROS (SAMAAGRO) S/ DAÑOS Y PERJUICIOS”, por la suma u\$s 45.795; e)“PEREIRA, JORGE A. c/BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS S.A. s/DAÑOS Y PERJUICIOS” por la suma de u\$s 59.550,85; f)“Mercado, Mariano E. c/ BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS S.A. s/INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL y DAÑOS PERJUICIOS, por la suma de u\$s 15.000 más costas; g) “Maraboli, Hector Daniel c/BMN s/Daños y Perjuicios, cobro de sumas de dinero, por la suma de u\$s 40.000 más costas. En marzo 2018 fueron abonadas las liquidaciones firmes practicadas en las causas “Nocetti” y “Romero” por \$84.861 y \$162.694, respectivamente. En los expedientes “Klar” y “Pereira” recayeron y quedaron firmes, sentencias confirmatorias de Cámara, encontrándose la sociedad a la espera, o bien controvirtiendo, liquidaciones de parte. Por lo expuesto, y teniendo en cuenta la estimación de los asesores legales, con relación a los expedientes antes mencionados la sociedad mantiene constituida, al 30 de junio de 2018, una previsión de \$1.318.003.

Respecto del Fideicomiso Samaagro, con fecha 23 de febrero de 2017 la Sociedad fue notificada de una demanda iniciada por un grupo de 305 beneficiarios ante el Tribunal Arbitral de la Bolsa de Comercio bajo los autos caratulados “Acerra, Nicolas Rubén y otros s/BAPRO Mandatos y Negocios S.A. y otras s/Daños y Perjuicios” donde se reclama la devolución de la suma de la inversión de u\$s 6.916.438,55 más otros rubros con monto indeterminado. El caso fue asignado al Estudio Llerena & Asociados Abogados, habiéndose contestado la demanda con fecha 20 de marzo de 2017. Interpuesta excepción de incompetencia y desestimada la misma por resolución del Tribunal de la Bolsa de fecha 30 de agosto de 2017 se interpuso Recurso de Queja ante la Sala A en lo Comercial, recurso favorablemente resuelto el 25 de abril de 2018. Reiniciado el 23 de mayo de 2018, el trámite del expediente se fijó, para el 12 de julio de 2018, la Audiencia prevista por el art. 45 del Reglamento Orgánico del Tribunal de la BCBA, a partir de la cual dará inicio la Etapa de Prueba. Considerando la opinión de los asesores legales, se evalúa como baja la posibilidad de tener un perjuicio económico derivado de los citados expedientes.

No obstante, la compañía realiza una previsión por contingencias que a junio de 2018 asciende a \$5.181.487.

También se destaca que los Directores de la sociedad cumplimentan lo requerido por las Resoluciones Generales N°20/2004 y 1/2005 de la IGJ relativas a las garantías a ser presentadas por los Directores de la sociedad mediante las respectivas pólizas de seguros de caución.

### **Capacidad operativa y administración de los activos.**

Bapro Mandatos y Negocios cuenta con manuales de procedimientos detallados de acuerdo al tipo de fideicomiso (de garantía, financiero o de administración), los cuales se encuentran a disposición del personal en forma digital. También posee normas y procedimientos formales para poder asegurar las registraciones contables y la posterior emisión de los Estados Contables, el manual de Compras y Cuentas a pagar y el Código de Ética. Los mismos fueron aprobados en el año 2012, y se encuentran en proceso de actualización. Se seleccionó al estudio KPMG para la confección y actualización de los manuales. Se comenzó por los del área de sistemas, y se elaboraron los manuales de Gestión de Proyectos, Planificación Estratégica de Sistemas y de Soporte y Mantenimiento, además se cuenta con una Política de Gestión de Continuidad del Negocio y de Seguridad de la Información y procedimientos de Separación de Ambientes y

Desarrollo. Todos se encuentran aprobados y operativos desde fines de marzo 2017. Cabe destacar que una parte integrante de los manuales lo constituirá un anexo que debe firmar cada empleado respecto de la confidencialidad de la información y el uso de los recursos tecnológicos de la compañía.

El Comité de Prevención de Lavado y Financiación de Terrorismo, está trabajando en la actualización e incorporación de aspectos de mejora en el Manual de Prevención del Lavado y Financiación del Terrorismo de la empresa. En Sep'15 entró en vigencia el manual de auditoría interna, que se encontraba en proceso de confección. En esta materia es de destacar que en 2018 se puso en operativo un sistema de monitoreo y alerta de operaciones automático a través del sistema Worldsys, para la generación de alertas de operaciones por desvío de perfiles transaccionales, definidos para cada uno de los fideicomisos vigentes y de la propia compañía.

UNTRF ACRUP, considera que la compañía está llevando adelante una política activa orientando sus esfuerzos en identificar, documentar y mejorar sus procesos y procedimientos; facilitando los controles internos y auditorías, con el objetivo de minimizar los riesgos operacionales.

La gerencia comercial es la encargada de llevar adelante una propuesta comercial, analizando los antecedentes de los participantes y la operatoria junto con la gerencia de legales. Se presenta la operación ante el Comité de Riesgo y de Prevención de Lavado de Dinero. Con la aprobación de los dos comités se procede a presentar la operación ante el Directorio con un borrador del contrato de fideicomiso y una opinión legal externa. Solamente se podrá firmar un contrato cuando se cuente con la conformidad de la Gerencia General, Comercial, de Administración y Finanzas y de Asuntos Legales.

El Comité de Riesgo está compuesto por el Gerente General, el Gerente de Administración (responsable del mismo), el Gerente de Asuntos Legales, el Gerente de Sistemas, el Gerente Comercial y el Síndico Titular; y el Comité de Prevención de Lavado de Dinero se integra por los Gerentes de cada sector y el Oficial de Cumplimiento (Director titular).

Aprobada una operación por el Directorio, se procede a la firma de los contratos y se comienza con las tareas operativas. Se incorpora el nuevo contrato en las planillas de controles y se procede a cargar en los sistemas informáticos los documentos legales de respaldo. Se procede al archivo físico del contrato original junto con la documentación contractual.

Todo el proceso de administración de los fideicomisos se realiza bajo el sistema TANGO, y para determinados fideicomisos y tareas específicas se utilizan planillas de Excel desarrolladas a medida.

En los procedimientos están estipulados los controles y grados de supervisión tanto para las tareas de seguimiento y control, como así también para las autorizaciones de pagos de los gastos y de los servicios de amortización y renta, de corresponder.

Mensualmente se originan informes de gestión para cada fideicomiso, los cuales son remitidos a cada fiduciante. Asimismo, se encuentran detallados los procedimientos para la elaboración de los Estados Contables de cada fideicomiso.

La empresa cuenta con un correcto procedimiento de guarda de la documentación. Al respecto los documentos legales se encuentran en archivos ignífugos como así también la documentación de bienes registrables de los fideicomisos bajo administración. La información del último año se encuentra a disposición en el edificio y la de períodos anteriores se envía a una empresa dedicada a la guarda de documentos, pudiendo acceder a los mismos en caso de necesidad en tiempo acotado.

### **Aspectos tecnológicos.**

BAPRO Mandatos y Negocios, cuenta con una plataforma tecnológica adecuada que le permite realizar la administración, gestión y seguimiento de los fideicomisos bajo administración. Asimismo, posee políticas de procedimientos detallados respecto al resguardo y recupero de la información.

Cuenta con dos servidores que conforman el grupo de trabajo, que son provistos por el Grupo y administrados en conjunto. Un servidor virtual espejado al servidor de archivos, operativo las 24hs, de fácil acceso e íntegramente administrado y operado por BAPRO Mandatos y Negocios. Respecto del servidor de TANGO GESTION 9.91 se hizo una actualización del mismo, incrementando la memoria interna, renovación de discos rígidos con mayor velocidad y capacidad; y se instaló una nueva versión del sistema. También posee un servidor para el sistema de gestión de fideicomisos, un servidor para los correos electrónicos y otro para la protección de los puestos de trabajo. Asimismo se montó un nuevo servidor de internet tanto en lo que respecta a hardware como a software, pudiendo minimizar los problemas en la operatoria web.

Se realizan procedimientos de resguardo diario de la información con proceso automático de compresión y copiado de archivos a dos discos externos informando el éxito o falla de dicho procedimiento. También se realizan respaldos semanales y quincenales. Cabe destacar que los resguardos de archivos quedan almacenados en discos externos, distintos a los adjuntos al servidor, por duplicado y en distintos lugares físicos.

Existe un acceso restringido a la sala de servidores, sólo ingresan las personas autorizadas, como también se contemplan distintos niveles de permisos para los operadores y usuarios de los sistemas informáticos. Todo esto con el objetivo de asegurar el resguardo, acceso, confidencialidad, integridad e inalterabilidad de los datos.

En marzo 2017 se aprobaron los manuales del departamento, capacitando al personal e implementando los cambios necesarios. Se inició con los contactos y primeros requerimientos funcionales a Provincia Net por un software de cálculo de riesgo integrado con Sistema Tango. Se comenzó con los contactos y primeros requerimientos funcionales para la adquisición de un software en modalidad SaaS para el área de legales. Se realizó un cambio en la topología de la red en búsqueda de mayor fiabilidad y redundancia en la interconexión con los servidores. Se actualizó y convirtió el sistema y bases de tango a la versión T16 y se actualizó el servidor y clientes del antivirus de la versión 11 a la XG. Se iniciaron los estudios para implementar Virtual Patching. Se instaló y configuro el WSUS dentro de la red de mandatos, lo que garantiza el manejo total y granular de las actualizaciones de Windows. Se actualizaron los firmwares de los switch de la salida externa por Fibertel para tener mayor seguridad. Se realizó una compra reducida de licencias Exchange a un proveedor externo con el fin de hacer las primeras pruebas que permitan en el futuro reemplazar totalmente el servicio actual y mejorar las prestaciones de correo electrónico. Se configuro todo lo referente a este dominio en NIC.AR y en el proveedor de DNS. Se inició la configuración e implementación de dichas casillas en las máquinas de los clientes, iniciando la etapa de prueba de este nuevo proveedor. Se sigue trabajando en la normalización de nombres de los fideicomisos y las carpetas del fileserver la empresa.

A partir de febrero de 2018 tal cual fuera mencionado anteriormente, se puso en producción el sistema de control operativo de alertas automáticas de Worldsyst en el marco de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo.

### **Condición financiera.**

A junio de 2018 la compañía presenta una adecuada liquidez. La relación activos corrientes / pasivos corrientes es de 1.24. La sociedad dispone de 83 centavos de disponibilidades y de inversiones corrientes por cada peso de pasivo. Estos índices de liquidez son adecuados para la actividad que desarrolla.

En cuanto al endeudamiento y la solvencia la empresa presenta niveles adecuados a junio 2018. Cada 52 centavos de pasivos son solventados por un peso de activos, y por lo tanto los recursos de la compañía son financiados mayoritariamente por recursos propios.

Para el cierre a junio de 2018, arroja un resultado neto por \$1.096.342.

La sociedad cumple con los requisitos en cuanto al mantenimiento mínimo de activos líquidos requeridos por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario ordinario y financiero.

**Cuadro I**

|  | 6m            | 12m           | 12m           |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Índices de liquidez</b>                               | <b>Jun-18</b> | <b>Dic-17</b> | <b>Dic-16</b> |
| Corriente = AC/PC  | 1,24          | 1,23          | 1,38          |
| Prueba ácida = (Liquidez + Inv. Ctes)/PC                 | 0,83          | 0,76          | 1,09          |
| <b>Índices de endeudamiento</b>                          |               |               |               |
| Sobre PN = PT/PN   | 1,07          | 0,95          | 0,66          |
| Sobre AT = PT/AT   | 0,52          | 0,48          | 0,39          |
| <b>Índices de rentabilidad</b>                           |               |               |               |
| Margen de utilidad = Utilidad neta/Honorarios            | 3.4%          | -10,6%        | 0,0%          |
| Gastos /Honorarios                                       | 95,6%         | 118,3%        | 104,4%        |
| Evolución honorarios = Variación contra período anterior | 15,2%         | 16,9%         | 108,3%        |

## Definición de la calificación

BAPRO Mandatos y Negocios SA “3+Fid” Revisión Especial en Desarrollo

Los Fiduciarios calificados en “3”, muestran una buena capacidad para cumplir con sus funciones operativas, legales y de administración. Su situación financiera, posición competitiva y de mercado es adecuada.

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 categoría “2” y “4”.

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

La calificación bajo revisión especial indica la posible dirección de una calificación, enfocándose principalmente en hechos y tendencias de corto plazo que motivan que quede sujeta a una observación especial por parte de la ACR UP. La revisión especial en desarrollo indica que la calificación puede subir, bajar o ser confirmada.

## Fuentes de información:

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

- Memoria y Estados Contables auditados a Diciembre 2015, 2016 y 2017 y Junio 2018. Disponibles en [www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)
- Documentación e información interna, cuantitativa y cualitativa, proporcionada por BAPRO Mandatos y Negocios SA. relacionada con la administración, gestión y fideicomisos bajo administración.

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.

Responsable de la función de Relaciones con el Público: Raquel Kismer de Olmos, [rkolmos@untref.edu.ar](mailto:rkolmos@untref.edu.ar)

Fecha de la calificación: 30 de agosto de 2018