



Garantías para alquilar

# White Paper de **TRANSPARENCIA PATRIMONIAL Y SOLVENCIA**

## ÍNDICE

1.	Introducción y contexto	03
2.	Evolución del negocio (2020–2025)	04
3.	Indicadores de solvencia 2025	05
4.	Contexto del mercado y posición institucional	07
5.	Conclusiones y perspectivas	08
6.	Fuentes	09
7.	Disclaimer legal	10

# White Paper de **TRANSPARENCIA PATRIMONIAL Y SOLVENCIA**

Sistema Finaer S.A. · Argentina · **Julio 2025**

## 1. **Introducción y contexto**

En un entorno donde se evidencian desafíos y fallas en términos de transparencia, formalización y buenas prácticas en el segmento de garantías de cumplimiento y garantías locativas en Argentina, desde **Sistema Finaer S.A.** creemos que es momento de impulsar una evolución hacia mayores estándares de calidad, trazabilidad y solvencia institucional.

Este **whitepaper** tiene por objetivo presentar, de manera transparente y técnica, un resumen de los principales indicadores patrimoniales y financieros de nuestra compañía al cierre del primer semestre del ejercicio 2025.

Este documento fue elaborado con fines informativos y se centra exclusivamente en los aspectos patrimoniales y de solvencia.

Además del análisis contable tradicional, el **Capítulo 3** de este documento incorpora indicadores desarrollados según **estándares internacionales de solvencia financiera**, tomando como referencia modelos como Solvencia II (Europa) y Basilea III (sector financiero). Aunque estos no son exigidos por ninguna normativa vigente en Argentina para este tipo de empresas, creemos que su adopción anticipada es una señal clara de nuestro compromiso con la gestión responsable del riesgo y la transparencia frente al mercado.

## 2. Evolución del negocio (2024-2025)

Durante los últimos ejercicios, Sistema Finaer S.A. consolidó un crecimiento sostenido de su estructura patrimonial y financiera, reflejando un modelo operativo basado en eficiencia, solvencia técnica y expansión controlada.

A continuación, se presenta la evolución comparada entre ambos ejercicios, basada en los componentes patrimoniales relevantes.

CONCEPTO	2024 (AUDITADO)	2025 (PARCIAL AL 30/6)	VARIACIÓN (%)
Activo total	\$6.205.614.940,11	\$10.158.380.993,43	+63,7%
Pasivo Corriente	\$1.944.455.522,05	\$2.924.489.202,73	+50,4%
Patrimonio neto	\$4.261.159.418,06	\$6.133.891.790,70	+44,0%

### Análisis técnico

La evolución patrimonial de la compañía durante el período analizado permite observar un crecimiento sólido y sostenido. El incremento del activo total del 63,7% en tan solo seis meses es un reflejo directo del fortalecimiento operativo, respaldado por una política de asignación eficiente de recursos y una estrategia conservadora en la toma de riesgo crediticio.

El pasivo corriente acompañó este crecimiento en términos relativos, en línea con el aumento del volumen de operaciones y compromisos comerciales vinculados al crecimiento de escala.

Al día de la fecha, la empresa viene mostrando una expansión del patrimonio neto del 44% respecto del ejercicio anterior. Considerando la proyección de resultados para el segundo semestre, es razonable anticipar que el cierre del ejercicio 2025 consolidará esta tendencia.

### 3. Indicadores de Solvencia 2025

Uno de los principales objetivos de este documento es transparentar ante el mercado el nivel de solvencia y respaldo patrimonial con el que opera **Sistema Finaer S.A.**

Para ello, es dable entender que la naturaleza jurídica, los rasgos legales y las características comerciales del servicio brindado por **Sistema Finaer S.A.** dista completamente del marco asegurativo, como pueden ser las empresas de cauciones (locativas). Éstas, en lo particular, se hallan subordinadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, quien regla su actividad, controla su desempeño y audita su solvencia.

Por el contrario, **Sistema Finaer S.A.** no es una empresa de seguros, no comercializa cauciones, ni se publicita como tal. En rigor, su servicio es mucho más amplio, flexible y mensura el riesgo a su arbitrio, en un todo de acuerdo con el artículo 1.574 del Código Civil y Comercial de la Nación, donde se tipifica la noción de "Contrato de Fianza".

Actualmente en Argentina no existe un órgano de contralor específico que regule la actividad de las empresas que brindan servicios de garantías de fianza. Esto acarrea la carencia de un marco regulatorio específico que establezca estándares de solvencia financiera o patrimonial aplicables al sector de garantías locativas y afines.

Por tal motivo, este capítulo adopta de forma voluntaria y por analogía, una metodología inspirada en las prácticas utilizadas por entidades que gestionan riesgos financieros significativos.

En particular, se aplica un enfoque basado en la determinación de un **Margen de Solvencia** sobre garantías emitidas, en línea con lo que establecen normas técnicas para entidades que asumen compromisos económicos frente a terceros. Este modelo, que también está basado en los principios de los marcos de capital mínimo bajo estándares como **Basilea III** o **Solvencia II**, que permiten medir la suficiencia del patrimonio frente al volumen de operaciones y a los riesgos asumidos.

Consideramos que esta práctica debería ser adoptada de forma generalizada por todas las compañías del sector que pretendan ofrecer garantías.

## Metodología

Margen de Solvencia calculado:

- 18% sobre los primeros \$5M de garantías emitidas
- 16% sobre el excedente de garantías emitidas

Total garantías devengadas al 30/06/2025: \$8.901.491.629

Resultado: MS requerido = \$1.424.338.660,69

Patrimonio Neto Computable (PNC):

Al 30/06/2025, sin provisiones ni dividendos: \$6.133.891.790,70

INDICADOR	VALOR
Margen de Solvencia	\$1.424.338.660,69
Patrimonio Neto Computable	\$6.133.891.790,70
<b>ÍNDICE DE SOLVENCIA</b>	<b>431%</b>

*\*Finaer presenta un índice de solvencia superior al 400%, cuadruplicando el umbral que se derivaría de aplicar un estándar prudencial técnico.*

## Referencia internacional

A modo complementario, se realizaron simulaciones internas utilizando supuestos prudenciales inspirados en estándares internacionales, como los principios de capital mínimo de Basilea III y las metodologías de Solvencia II.

Se utilizó como referencia uno de los enfoques más extendidos para compañías que otorgan garantías contractuales:

requerimiento de capital equivalente al 20% del volumen de garantías emitidas.

Aplicado al cierre del primer semestre de 2025:

- **Garantías emitidas (1S 2025): ARS 8.901.491.629**
- **Capital económico requerido estimado (20%): ARS 1.780.298.325**
- **Patrimonio Neto disponible (PNC): ARS 6.133.891.790,70**

CRITERIO INTERNACIONAL SIMULADO	CAPITAL REQUERIDO (ARS)
20% de garantías emitidas	\$1.780.298.325
Patrimonio Neto disponible (PNC)	\$6.133.891.790,70
<b>ÍNDICE DE SOLVENCIA ECONÓMICA ESTIMADO</b>	<b><math>\\$6.133.891.790,70 \div \\$1.780.298.325 \approx 344\%</math></b>

**Sistema Finaer S.A.** mantiene un nivel de capitalización que triplica los estándares de solvencia utilizados internacionalmente para entidades que asumen riesgos contractuales significativos.

Estas simulaciones contemplan riesgos operativos, crediticios y de liquidez, y muestran que la compañía mantendría una posición patrimonial solvente incluso bajo escenarios adversos, con ratios superiores al 300% aún en condiciones de estrés.

## 4. Contexto del mercado y posición institucional

El crecimiento del mercado de garantías en Argentina ha estado marcado, en los últimos años, por una proliferación acelerada de actores que ingresan sin estructura, sin experiencia operativa y, en muchos casos, sin respaldo patrimonial verificable.

Esta dinámica ha generado un contexto de informalidad creciente, en el que la falta de exigencias normativas mínimas ha derivado en la creación de empresas que operan sin criterios profesionales ni controles internos adecuados. La facilidad para constituir nuevas sociedades y ofrecer productos en el mercado sin estar sujetas a instancias de validación técnica o financiera ha permitido la irrupción constante de oferentes que no cuentan con los recursos necesarios para asumir compromisos contractuales de forma seria y sustentable.

En muchos casos, las empresas que operan en este contexto **ni siquiera cuentan con equipos legales internos propios**, tercerizando funciones clave y quedando operativamente expuestas ante conflictos contractuales.

**Finaer** cuenta con un numeroso equipo legal propio, lo cual no solo evidencia capacidad operativa, sino también compromiso efectivo con el cumplimiento contractual y la protección de los derechos del propietario.

En este contexto, resulta fundamental subrayar **la responsabilidad profesional de los actores intermediarios —principalmente inmobiliarias y agentes del mercado—** en cuanto a las recomendaciones que realizan a sus clientes propietarios. Sugerir productos de garantía sin haber validado adecuadamente su respaldo económico o patrimonial expone a los locadores a riesgos innecesarios, especialmente cuando las decisiones se toman en función de la confianza depositada en el asesor. La falta de criterios objetivos en dichas recomendaciones puede derivar en consecuencias patrimoniales significativas para quienes actúan de buena fe.

Frente a este escenario, **Sistema Finaer S.A.** reafirma su compromiso con la transparencia, la responsabilidad institucional y la construcción de estándares de referencia. Somos conscientes de que operar en este mercado implica asumir una posición fiduciaria frente a múltiples partes, y por eso promovemos la adopción de indicadores objetivos de solvencia, liquidez y gobernanza, como los que se presentan en este documento.

Invitamos a otras empresas del sector a **sumarse a esta iniciativa** estableciendo mecanismos comunes de reporte patrimonial, supervisión cruzada y auditoría externa. El desarrollo serio y sostenible de este mercado requiere que los operadores trabajen con estándares mínimos comunes, que garanticen previsibilidad y respaldo ante terceros.

## 5. Conclusiones y perspectivas

El análisis presentado en este documento refleja de forma objetiva y medible la posición financiera y patrimonial de **Sistema Finaer S.A.**, así como su capacidad operativa y compromiso institucional con la profesionalización del sector de garantías.

Con un índice de solvencia del **431%** al cierre del primer semestre de 2025, y con un crecimiento patrimonial interanual superior al **44%**, la compañía se posiciona con



estándares que superan ampliamente cualquier criterio razonable de suficiencia técnica.

Este desempeño no es producto del azar ni de una estrategia de corto plazo, sino el resultado de años de construcción basada en reglas claras, inversión, y una visión de largo plazo centrada en la confianza como activo estratégico.

El documento también pone de manifiesto una problemática estructural del sector: la ausencia de normas mínimas ha permitido que compañías sin capacidad operativa, sin procesos internos y sin respaldo patrimonial ingresen en el mercado de manera informal. Esto no solo representa un riesgo sistémico, sino que erosiona la credibilidad general del rubro, afectando a propietarios, inquilinos, y a los profesionales que los asesoran.

Frente a esta situación, **Sistema Finaer S.A. renueva su compromiso con la transparencia y la institucionalización del mercado de garantías**, e invita a actores privados e institucionales a sumarse a la construcción de un ecosistema basado en métricas objetivas, reportes públicos voluntarios, y criterios técnicos comunes.

La profesionalización del sector no será un efecto colateral de su crecimiento, sino una **condición necesaria para su sostenibilidad**. Y estamos convencidos de que el liderazgo debe demostrarse con hechos, no con discursos. Este whitepaper es un paso más en esa dirección.

## 6. Fuentes

Este documento fue elaborado con base en información fidedigna, documentada y auditada, incluyendo: **Estados contables Balance general y estado de resultados auditados al 31/12/2024**, emitidos por la Dra. Teresa M. Brusa (CPCECABA T°196 F°33), legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y **Estados contables parciales al 30/06/2025**.

### Normativa técnica y de referencia aplicada

**Estándares internacionales de solvencia y riesgo financiero**, tomados como **referencia conceptual**: Solvencia II – EIOPA (Unión Europea)

**Basilea III** – Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (BIS)

**Criterios generales del BCRA** sobre capital mínimo, liquidez y patrimonio neto computable (para entidades financieras), utilizados como orientación de buenas prácticas.

## 7. Disclaimer legal

Este documento ha sido elaborado exclusivamente por **Sistema Finaer S.A.** con fines informativos, institucionales y estratégicos. Su contenido refleja datos patrimoniales, financieros y operativos correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31/12/2024 y al primer semestre del ejercicio 2025 (corte al 30/06/2025), sobre la base de información contable **auditada, verificada y registrada por la compañía**.

**No obstante, se deja expresa constancia de que el presente white paper no constituye un estado contable oficial completo, ni un dictamen de auditoría, ni una publicación regulatoria en los términos de las normas contables profesionales argentinas, ni de ningún organismo de supervisión local o internacional.**

Toda la información incluida en este documento constituye una copia fiel y precisa de los datos contenidos en los estados contables auditados, organizada y resumida según criterios internos exclusivamente orientados a este fin.

**Se encuentra estrictamente prohibida la reproducción, publicación, distribución o utilización total o parcial de este documento sin autorización expresa y por escrito de Sistema Finaer S.A..**

El presente documento no ha sido presentado, revisado ni aprobado por autoridad gubernamental, organismo regulador, ni entidad supervisora alguna. La interpretación de sus contenidos, cifras y declaraciones queda sujeta exclusivamente a los fines con los que fue elaborado.

© 2025 Sistema Finaer S.A. – Todos los derechos reservados.

### Contacto y solicitud de información adicional

Las personas o instituciones interesadas en acceder a los estados contables completos, podrán solicitar su envío escribiendo a **transparencia@finaersa.com.ar** o bien solicitarlo a través del oficial de cuenta titular correspondiente.

