

Bonos Sociales

ON PYME GARANTIZADAS CLASE I DE UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL

Emisor

Un Techo para Argentina Asociación Civil

Emisión

Obligaciones Negociables Régimen
PYME CNV GARANTIZADAS Clase I de
Un Techo para Argentina Asociación Civil

Calificación actual - Bono Social

"BS2"

Tipo de informe

Final

Fecha de calificación

29 de diciembre de 2025

Calificación anterior del 21/03/25 -

Bono Social

"BS2"

Metodología de Calificación

Se utilizó la [Metodología](#) para la
Evaluación de Bonos Sociales aprobada
por la CNV bajo la
Resolución CNV N° RESFC-2020-20821-
APN-DIR#CNV de fecha 07/10/2020.

Principios de los Bonos Sociales	Alineado
Usos de los Fondos	Si
Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos	Si
Administración de los Fondos	Si
Presentación de Informes	Si

Analistas

Juan Manuel Salvatierra
jmsalvatierra@untref.edu.ar

Juan Carlos Esteves,
jesteves@untref.edu.ar

Advertencia

*El presente informe no debe considerarse
como una calificación de crédito.
Asimismo, 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 BONO SOCIAL

Se confirma y retira la calificación asignada a las Obligaciones Negociables bajo el régimen PYME CNV Garantizadas Clase I emitidas por Un Techo para Argentina Asociación Civil en "BS2".

FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

Un Techo para Argentina (en adelante TECHO, la Asociación, la Organización) es una asociación civil constituida en 2003 en la ciudad de Córdoba, donde tiene su sede administrativa. La principal actividad de TECHO es dedicarse a mejorar la calidad de vida de los más necesitados a través de la promoción, gestión y asesoramiento de proyectos para el desarrollo de programas de vivienda.

UNTREF ACR UP concluye que las Obligaciones Negociables Garantizadas por VN \$18 millones emitidas por TECHO, destinadas a financiar el Proyecto de Fábrica Social (PFS) se encuadran dentro de la categoría de Proyectos Sociales elegibles y son consistentes con lo establecido en los lineamientos de los Principios de Bonos Sociales (PBS) de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (siglas en inglés ICMA).

La solución ofrecida, consiste en la instalación de Viviendas de Emergencia (VdE), que cumplen con la función de mitigar las precarias condiciones habitacionales en que vive la población objetivo. Es decir, dirigidas a las personas que habitan asentamientos en condiciones de vulnerabilidad, de condiciones de existencia por debajo de la línea de pobreza y que son los receptores finales de los productos de la Fábrica Social.

Las ON cumplen y se alinean a los cuatro componentes de los PBS, los que a continuación se describen en forma resumida:

Usos de los Fondos: los recursos fueron empleados en la construcción de una nueva Fábrica Social (FS). Los fondos obtenidos de la colocación, se destinaron a afrontar los costos de la construcción de la FS para su utilización en la oferta de

soluciones habitacionales que permiten mitigar las actuales condiciones de hábitat en la que se encuentra la población objetivo.

Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos: TECHO posee una estructura de gobernanza, con la correspondiente definición de funciones y roles de su equipo de gestión y de sus voluntarios/as, que permite dar cumplimiento a este componente con transparencia. Poseen un ajustado proceso de selección y administración de proyectos, sustentadas en guías y procedimientos metodológicos utilizados para tales fines.

Administración de los Fondos: La Asociación cuenta con la infraestructura tecnológica y profesional adecuada para administrar los fondos dirigidos al Proyecto. Asimismo, cuenta con sistemas contables y de gestión que permiten diferenciar los gastos por proyectos, garantizando la trazabilidad y transparencia en el uso de los fondos. A su vez, tiene la posibilidad de utilizar una cuenta bancaria de bajo uso para destinar al proyecto exclusivamente.

Presentación de Informes: TECHO se compromete a emitir en forma periódica, información actualizada que permitirá determinar el uso de los fondos. Deberá elaborar y remitir en forma anual un reporte acerca del uso de los fondos, que incluirá un informe sintético sobre los beneficios sociales logrados por el PFS y un reporte del indicador: Cantidad de viviendas de emergencia construidas producto del ahorro en alquiler.

***Información:** Ninguna información proporcionada por UNTREF ACR UP en este Informe, debe ser considerada una declaración, representación, garantía o argumento a favor o en contra de la veracidad, confiabilidad o integridad de cualquier dato o declaración o circunstancias relacionadas, que Un Techo para Argentina Asociación Civil haya puesto a disposición de UNTREF ACR UP para la elaboración del Informe.*

Para mayor información ver el [Informe Inicial](#).

I. ACCIONES REGISTRADAS POR EL EMISOR

TECHO mediante información presentada al regulador el 22/10/2025, informa que el 26/10/2025 se realizó el decimocuarto pago de servicio de capital (último) (7,18% sobre VN: \$1.292.400) e intereses (0,8109% sobre VN: \$145.957,31), de acuerdo a lo establecido en las condiciones de emisión. Actualmente, la ON se encuentra totalmente amortizada.

II. ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO Y MEDICIÓN DEL IMPACTO SOCIAL

TECHO brinda información actualizada de gestión al 23/12/2025, sobre la operación de la Fábrica Social en Escobar (Provincia de Buenos Aires) durante el 2025 e información general, que se financió con los fondos obtenidos de las ON.

Información actualizada sobre la operación de la fábrica (2025):

- **Producción anual (2025):** 883 viviendas de emergencia (VdE) equivalentes.
 - 520 en la Fábrica de Buenos Aires (Escobar)
 - 363 en la Fábrica de Misiones
- **Instalación efectiva (2025):** 627 viviendas construidas por TECHO
 - La Fábrica Social abastece también a otras organizaciones e individuos

Distribución por modalidad de construcción

- Construcciones masivas: 295 viviendas (Buenos Aires, Mendoza, Córdoba, Corrientes, Chaco, Misiones, Santa Fe, Salta, Tucumán, Neuquén, Río Negro).
- Construcciones con Empresas: 95 viviendas.
- Construcciones con colegios y universidades: 72 viviendas.
- Construcciones con grupos familiares y amistades: 51 viviendas.
- Construcciones con otras OSC: 58 viviendas.
- Construcciones con gobiernos locales: 56 viviendas

Ahorro en alquiler (2025):

- Costo anual teórico de alquiler: USD 108.000 (USD 9.000 x 12 meses).
- Tipo de cambio promedio oficial 2025: \$ 1.255/USD.
- Costo equivalente anual en pesos argentinos: \$ 135.540.000.-
- Pagos anuales Obligaciones Negociables: \$ 4.503.575,20.-
- Ahorro generado por no alquilar: \$ 131.036.424,8
- Costo promedio de construcción de vivienda: \$1.501.967
- Viviendas equivalentes por ahorro generado: 87
- **Inversiones en infraestructura (2025):**
 - Sin inversiones relevantes, se proyecta invertir en un autoelevador y en paneles solares
- **Equipo operativo en Fábrica de Buenos Aires (2025):**
 - 7 operarios.
 - 1 jefe de planta específico para la fábrica.
 - 1 planner
 - 1 analista administrativo, de compras y cargas
- **Equipo administrativo en Fábrica de Buenos Aires (2025):**
 - Se sumaron 2 personas al equipo de planta para optimizar procesos de planificación, gestión y calidad.
- **Capacitaciones:**
 - Se realizaron capacitaciones rutinarias sobre producción sin modificaciones significativas en los procesos operativos. Sin impactos específicos destacados.
- **Gobernanza y administración:**
 - Se renovó la comisión directiva de Fábrica Social TECHO Asociación Civil, dejando luego de 2 Presidencias Virgilio Gregorini, uno de los fundadores de Fábrica Social.
 - Sin cambios significativos en procesos contables, administrativos ni financieros.
- **Auditorías y controles:**
 - Sin auditorías externas adicionales más allá de las rutinarias.

Para finalizar, la Asociación TECHO informa el indicador de Impacto Social "Cantidad de viviendas de emergencia construidas producto del ahorro en alquiler", para el periodo 2025 fue:

- **Viviendas equivalentes por ahorro generado: 87**

UNTREF ACR UP entiende que se ha cumplido con la elaboración del indicador necesario para la medición de los resultados e impacto social de la aplicación de los fondos.

III. CONCLUSIÓN

UNTREF ACR UP entiende que las obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV garantizadas Clase I de UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL, con destino a financiar el PFS y su impacto social positivo, se alinean con lo requerido por los Principios de Bonos Sociales, en lo relacionado con el cumplimiento de sus cuatro componentes centrales. En tal carácter, UNTREF ACR UP evalúa que la emisión se encuadra en la categoría de Bono Social, confirmando y retirando la calificación de "BS2" por la amortización total del título de deuda.

Glosario técnico

BS: bonos sociales (en inglés SB; *social bonds*).

BYMA: Bolsas y Mercados Argentinos

CNV: Comisión Nacional de Valores.

FCI: Fondo Común de Inversión

FS: Fábrica Social

HR: Hecho Relevante

ICMA: Asociación Internacional de Mercado de Capitales (siglas en inglés ICMA; *International Capital Market Association*).

ON: Obligaciones Negociables

OSC: Organizaciones de la Sociedad Civil

PBS: Principios de Bonos Sociales (en inglés SBP; *Social Bonds Principles*).

PS: Proyectos Sociales.

UNTREF: Universidad Nacional de Tres de Febrero.

UNTREF ACR UP: Universidad Nacional de Tres de Febrero Agencia de Calificación de Riesgo de Universidad Pública

VdE: Viviendas de Emergencia

Definición de la calificación

OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADAS CLASE I EMITIDAS POR UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL: "BS2".

La calificación confirmada y retirada "BS2", dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a bonos que ofrecen una Solución Social BUENA, con proyectos que generan buenos resultados sociales positivos, sobre la población objetivo. Presentan un buen Cumplimiento de los factores centrales de los PBS, y una buena capacidad organizativa y administrativa por parte de los emisores.

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

Fuentes de información:

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

- Prospecto de emisión de Obligaciones Negociables bajo el régimen PYME CNV garantizadas Clase I de Un Techo Para Argentina Asociación Civil, presentado ante la CNV el 18/10/2021.
- Resolución N° RESFC-2021-21442-APN-DIR#CNV de la CNV del 07/10/2021.
- Información suministrada por Un Techo Para Argentina Asociación Civil: Cronograma de obra y sobre el Proyecto Social al 14/12/2022, y sobre la operación de la fábrica social al 23/12/2025.
- Hechos relevantes presentados ante CNV – Reporte Bono Social – abril 2023. Disponible en: <https://www.cnv.gov.ar>
- Aviso de pago de fecha 16/07/2025 y del 22/10/2025 (<https://www.cnv.gov.ar>).
- Reporte Bono Social – junio 2023 de Un Techo Para Argentina Asociación Civil.
- Información actualizada sobre la operación de la fábrica (2025) de Un Techo Para Argentina Asociación Civil del 23/12/2025.
- Información del sitio institucional de Un Techo Para Argentina Asociación Civil: <https://www.techo.org/argentina/>
- Información del sitio institucional de Techo internacional: <https://www.techo.org/>
- Información del sitio institucional de Fábrica Social Techo: <https://www.fabricasocialtecho.org/>

Manual de Calificación: Para el análisis del presente BS, se utilizó la [Metodología](#) para la Evaluación de Bonos Sociales aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV N° RESFC -2020-20821-APN-DIR#CNV de fecha 07/10/2020.

Analistas a cargo:

Juan Manuel Salvatierra, jmsalvatierra@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: 29 de diciembre de 2025.-