

**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 anterior del 26/12/22 - Bono Social**  
"BS2"

**Calificación actual - Bono Social**  
"BS2"

**Tipo de informe**  
Seguimiento

**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](mailto:jmsalvatierra@untref.edu.ar)

Juan Carlos Esteves,  
[jesteves@untref.edu.ar](mailto:jesteves@untref.edu.ar)

**Fecha de calificación**  
30 de agosto de 2023

**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 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 serán empleados en la construcción de una nueva Fábrica Social (FS). Los fondos que se obtengan de la colocación, se destinarán 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

Durante el período bajo análisis en este Informe, TECHO presentó mediante Hecho relevante (HR) del 22/05/2023 el Acta de la Asamblea General Ordinaria N° 18 realizada en abril de 2023. En la misma se destaca la aprobación de las nuevas autoridades del periodo 2023/2025 de la Asociación, quedando integrada de la manera expuesta en la Tabla 1. La nueva Comisión Directiva posee la experiencia y antecedentes necesarios para gestionar la Asociación y el Proyecto de la Fábrica Social.

**Tabla 1 – Nueva estructura de la Comisión Directiva de TECHO Argentina**

Cargo	Nombre
Presidenta	Florencia Drucker
Secretaria	Gabriela Arrastúa
Tesorero	Diego Firpo
Vocal titular	Araceli Ledesma
Vocal suplente	Belén Alcacer
Revisor de cuentas	Eric Jaloff Nieto
Revisora de cuentas	Daniel Field

## II. ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO Y MEDICIÓN DEL IMPACTO SOCIAL

TECHO informa que el 25/11/2022 fue inaugurada oficialmente la nueva Fábrica Social en Escobar (Provincia de Buenos Aires), que se financió con los fondos obtenidos en la colocación de las ON. Por lo cual, la organización cumplió con el plan de trabajo de obra iniciado en febrero de 2022 y con el plazo estimado de finalización.

Asimismo, informa que en la segunda quincena de diciembre de 2022 se realizó la mudanza de la fábrica. En enero 2023 se realizaron las instalaciones productivas, mientras que se usó la planta como centro de acopio y distribución de materiales para un convenio de venta de viviendas con la Secretaría de Integración Social y Urbana, En febrero de 2023 se empezó a producir en la fábrica viviendas para la operación de TECHO. En la actualidad la fábrica emplea a 6 operarios, 1 jefatura de planta y un equipo administrativo formado por 3 personas más.

Por otro lado, la Asociación informa que respecto al indicador de Impacto Social “Cantidad de viviendas de emergencia construidas producto del ahorro en alquiler”, el mismo no puede ser calculado ya que aún no se genera ese ahorro. El emisor menciona que el indicador será reportado cuando se haya generado el repago y se comience a generar ahorro.

### **III. USO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS**

TECHO presentó ante CNV una certificación contable con la rendición de gastos de los \$18.000.000. En la misma se detalla información presentada en un Anexo que refiere a la construcción de la Fábrica Social correspondiente al período comprendido entre 26/10/2021 y el 15/09/2022. El mencionado Anexo detalla los distintos gastos realizados ordenados por fecha, proveedor, importe erogado, descripción del gasto, entre otras características.

Por otro lado, en el Reporte elaborado por la emisora en junio de 2023, menciona que la Ejecución Presupuestaria (al 31/01/2023) de la obra, tuvo un costo total de \$21.825.975,18 en moneda constante a diciembre de 2021, es decir un 122% sobre lo estimado originalmente. El rubro más representativo del monto final de la obra fueron los materiales por un valor de \$20.082.067, representando un 92% del total.

### **IV. 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 la calificación de “BS2”.

## 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

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

PS: Proyectos Sociales.

SASGFC: Sociedad Anónima Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión

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 “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.
- Hechos relevantes presentados ante CNV – Reporte Bono Social – abril 2023 y Acta de Asamblea General Ordinaria N° 18. Disponible en: <https://www.cnv.gov.ar>
- Reporte Bono Social – junio 2023 de Un Techo Para Argentina Asociación Civil.
- 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/>

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](mailto:jmsalvatierra@untref.edu.ar)

Juan Carlos Esteves, [jesteves@untref.edu.ar](mailto:jesteves@untref.edu.ar)

#### Responsable de la función de Relaciones con el Público:

Nora Ramos, [nramos@untref.edu.ar](mailto:nramos@untref.edu.ar)

Fecha de la calificación: 30 de agosto de 2023.-