

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 21/04/21 - 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

Juan Carlos Esteves,
jesteves@untref.edu.ar

Fecha de calificación
14 de julio de 2022

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. MEDICIÓN DEL IMPACTO SOCIAL

TECHO mediante Hecho Relevante (HR) presentado en CNV, informa sobre la marcha de la construcción de la nueva Fábrica Social en Escobar (Provincia de Buenos Aires), que se financia con los fondos obtenidos en la colocación de las ONs. La organización cuenta con un plan de trabajo que comenzó en febrero de 2022 y finalizaría en noviembre de 2022 (Ver Figura 1).

La Asociación en el Reporte Bono Social (Abril 2022) menciona que el inicio de la obra fue el 15 de febrero de 2022. Se comenzó con tareas de limpieza y nivelación del terreno, construcción del obrador y apertura de portón de obra. Posteriormente, en abril se comenzó con el movimiento de suelo, donde se hizo uso de cal y cemento, aportes indispensables para la compactación del terreno, previo a la construcción de las fundaciones. En mayo se dio inicio a la construcción de las fundaciones.

Asimismo, informa que durante el periodo de noviembre de 2021 a abril del 2022 se realizó la compra de una importante cantidad de los materiales necesarios para la obra, con el fin de congelar precios (chapas, aislante, bloque de hormigón, etc.). También resalta que entre los meses de febrero y abril de 2022 se contabilizaron 22 días de precipitaciones, lo cual produjo un retraso inevitable en los tiempos estipulados inicialmente en la obra.

Al haberse iniciado hace pocas semanas las primeras etapas de la obra de la FS, no se cuenta con un avance técnico de la misma. A su vez, TECHO tampoco puede elaborar el indicador “Cantidad de viviendas de emergencia construidas producto del ahorro en alquiler” para determinar el impacto social

positivo y/o la mitigación del problema social debido a que la nueva planta no se encuentra finalizada ni en funcionamiento aún.

Por otra parte, TECHO informa que a julio de 2022 el proyecto avanza según el cronograma preestablecido luego de las demoras mencionadas. Actualmente, la obra se encuentra en la etapa de mampostería, y dentro de unas semanas se estima arrancar con la estructura metálica.

Figura 1 – Diagrama de Gantt de la obra – construcción Nueva Fábrica Social de TECHO



II. USO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS

TECHO informa que de los \$ 18.000.000, se encuentran ejecutados \$13.978.227,63 del proyecto, es decir un 77,65% del total (en el último reporte informado ante CNV había mostrado un porcentaje de ejecución del 76,10%).

El Prospecto de emisión contempla, mientras se encuentre pendiente su aplicación al Proyecto, que los fondos obtenidos en la emisión puedan invertirse en instrumentos financieros líquidos de alta calidad y en otras inversiones de corto plazo, depósitos a plazo fijo y fondos denominados *money market* (o de dinero), entre otras alternativas.

Asimismo, TECHO informa que a la fecha del Reporte mencionado tiene asignados transitoriamente los fondos pendientes mencionados en el fondo común de inversión (FCI) denominado Toronto Trust Ahorro, gestionado por BACS Administradora de Activos SASGFCI. Dicho fondo está dedicado al *money market* puro, con el objetivo de brindar rendimiento a la liquidez, priorizando la preservación de capital, invirtiendo principalmente en una cartera diversificada de plazos fijos y cuentas a la vista en distintas entidades financieras. Hasta fines de abril de 2022, se habían generado recursos por las inversiones transitorias de \$ 1.006.018,11. Luego de dicho momento, se pasó a invertir también en los fondos Toronto Trust Renta Fija y en el Toronto Trust, para buscar mayor cobertura ante la mayor inflación como movimientos en el tipo de cambio, y previendo el flujo restante de gastos del proyecto.

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 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 preliminar de obra y sobre el Proyecto Social al 12/07/2022.
- Hecho relevante presentado ante CNV el 31/05/2022 sobre informe de avance – Reporte Bono Social – abril 2022. Disponible en: <https://www.cnv.gov.ar>
- 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
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: 14 de julio de 2022.-