

PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO EL RÉGIMEN PYME CNV  
GARANTIZADA CLASE I DE UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL POR HASTA V/N  
\$ 18.000.000 (VALOR NOMINAL DIECIOCHO MILLONES DE PESOS)

UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL  
EMISORA



Allaria Ledesma & Cía. S.A.  
Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral  
Matrícula N° 24 de la CNV  
[emisionesprimarias@allaria.com.ar](mailto:emisionesprimarias@allaria.com.ar)  
teléfono: 5555-6000



Banco Hipotecario S.A.  
Agente de Liquidación y Compensación y Agente  
de Negociación Integral Matrícula N° 40 de la  
CNV  
[jmaltuna@hipotecario.com.ar](mailto:jmaltuna@hipotecario.com.ar) /  
[mfaes@hipotecario.com.ar](mailto:mfaes@hipotecario.com.ar)  
teléfono: 4347-5986



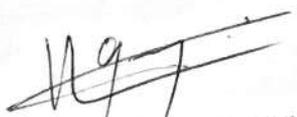
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.  
Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral Número de  
matrícula asignado N° 22 de la CNV  
[relacionesinstitucionales@bancogalicia.com.ar](mailto:relacionesinstitucionales@bancogalicia.com.ar),  
Teléfono: +54 (011) 6329-0000



Banco Santander Río S.A.  
Agente de Liquidación y Compensación y Agente  
de Negociación Integral  
Matrícula N° 72 de la CNV.  
[notificaciones.cnv@santanderrio.com.ar](mailto:notificaciones.cnv@santanderrio.com.ar)  
Teléfono: 54-(11) 4341-1000.

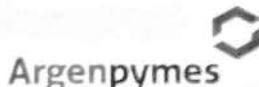


ORGANIZADORES, ESTRUCTURADORES Y COLOCADORES

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DNI: 28.753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE

## ENTIDADES DE GARANTÍA

Argenpymes S.G.R



Teléfono: 6091-6000

e-mail: [info@argenpymes.com.ar](mailto:info@argenpymes.com.ar)  
[www.argenpymes.com.ar](http://www.argenpymes.com.ar)

ACINDAR PYMES SGR



Teléfono: 011- 4121-2200

E-mail:  
[comunicacion@acindarpymes.com.ar](mailto:comunicacion@acindarpymes.com.ar)

CRECER SGR



Teléfono: 11-4010-5700

e-mail: [info@crecersgr.com.ar](mailto:info@crecersgr.com.ar)

Bajo el presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA Clase I de Un Techo Para Argentina Asociación Civil por hasta un valor nominal de \$18.000.000 (Pesos dieciocho millones) (el "Prospecto"), Un Techo Para Argentina Asociación Civil (indistintamente "TECHO", la "Asociación", o la "Emisora") podrá emitir obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, bajo el régimen PYME CNV GARANTIZADA (las "Obligaciones Negociables") conforme a la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y sus modificatorias (la "Ley de Mercado de Capitales"), los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013 y mod.) (las "NORMAS DE LA CNV").

Las Obligaciones Negociables Clase I se encuentran alineadas a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales de 2020 (SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) teniendo en cuenta las comunicaciones en el marco de la pandemia del Covid-19 y la Guía de Bonos Sociales Verdes y Sustentables de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") con intención de ser listados en el Panel de BYMA. La evaluación de las Obligaciones Negociables como Bonos Sociales se encuentra emitida a la fecha del Prospecto por la Universidad Nacional Tres de Febrero como revisor externo. El Emisor espera que luego de emitidos las Obligaciones Negociables Clase I sean autorizados a listar en el panel Sustentable de BYMA. Para un resumen de la Evaluación del Bono Social véase la sección "III. Destino de Fondos" del presente.

La Emisora destinará los fondos provenientes de la emisión de las Obligaciones Negociables en cumplimiento del Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576 y sus modificatorias y complementarias (la "Ley de Obligaciones Negociables"), a la construcción de una fábrica social ("Fábrica Social"), los cuales se encuentran acorde a los proyectos aceptados por los principios previstos por la CNV en los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS. Para mayor información, véase la sección "Destino de Fondos" del presente. A su vez, la Universidad Nacional Tres de Febrero ha calificado a las Obligaciones Negociables como bono social "BS2". En su Evaluación de Bono Social, la Universidad Nacional Tres de Febrero ha concluido que la emisión de las Obligaciones Negociables Clase I a ser emitidas por la Asociación está alineada a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales de 2020 (SBP por sus siglas en inglés) del ICMA, generando un impacto social positivo. Para un resumen de la Evaluación de Bono Social emitida por la Universidad Nacional Tres de Febrero, véase la sección "Evaluación de Bono Social" en el presente. Todo inversor que así lo desee puede encontrar la Evaluación de Bono Social en la página web de la Asociación y en la Página Web de la CNV.

*Oferta pública autorizada en los términos de la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 1.023/13 y las NORMAS (T.O. 2013 y mod.) de la CNV, registrada bajo Resolución N°21442 del 7 de octubre de 2021. Esta autorización sólo significa que se han cumplido con los requisitos establecidos en materia de información establecidos en el régimen PYME CNV GARANTIZADA. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración*

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DNI: 28.753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE

de la Emisora y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente conforme a lo requerido por las normas vigentes. Los inversores deben tener en cuenta al momento de realizar su inversión que la Emisora, en relación con la presente, contará con un régimen informativo diferenciado debido a que esta emisión se efectúa bajo el régimen garantizado por una Entidad de Garantía autorizada por la CNV, lo que implicará que se les aplique el régimen informativo diferenciado establecido en el artículo 24 de la Sección VI del Capítulo VI del Título II.

Se informa que la entidad emisora y/o sus beneficiarios finales **no** registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo ni figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, teniendo en cuenta para ello la creación del Registro Público de Personas y Entidades vinculadas a actos de Terrorismo y su Financiamiento (RePET) dispuesta por el Decreto N° 489/2019 (B.O. 17-7-19).

**LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES AUTORIZADAS A REALIZAR OFERTA PÚBLICA SOLO PODRÁN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS PARA SER ADQUIRIDOS POR LOS INVERSORES CALIFICADOS TAL COMO INDICAN LAS NORMAS DE LA CNV EN LA SECCIÓN I DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II.**

Copias de este Prospecto estarán disponibles para ser entregadas a los interesados en la sede social y administrativa de la Emisora sita en calle Carlos Brogín 10, manzana -, lote 135, barrio Housing De Manantiales, Córdoba Capital, en el sitio web de la Emisora [www.techo.org/argentina/](http://www.techo.org/argentina/) y en el domicilio de los colocadores: Allaria Ledesma & Cia. S.A., sito en 25 de Mayo 359, piso 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Banco Santander Río S.A. sito en Av. Juan de Garay 151, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Banco Hipotecario S.A. sito en Reconquista 151, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. sito en Tte. Gral. J. D. Perón 430, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La fecha del presente Prospecto es 18 de octubre de 2021.

#### DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

- **DENOMINACIÓN Y TIPO SOCIETARIO:** UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL (CUIT 30-70835736-3) es una asociación civil constituida en calle Carlos Brogín 10, lote 135, Barrio Housing De Manantiales, Córdoba Capital, República Argentina (Atención: teléfono 5218-0861, e-mail: [administración.on@techo.org](mailto:administración.on@techo.org)).
  - **SEDE DE LA ADMINISTRACIÓN:** La sede de la administración y comercial de la Asociación se encuentra en calle Carlos Brogín 10, lote 135, barrio Housing De Manantiales, Córdoba Capital, República Argentina.
  - **FECHA DE CONSTITUCIÓN, PLAZO Y REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO:** La Asociación fue constituida el 17 de diciembre de 2003, inscripta en misma fecha en la Inspección de Personas Jurídicas de Córdoba bajo el número de matrícula U-0081 y número de Resolución 437 "A"/03. El estatuto constitutivo no prevé plazo de terminación, por lo cual se entiende que el plazo de duración de la Asociación es de 99 años.
- d) **DESCRIPCIÓN Y ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL EMISOR:** La Asociación se dedica 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. A través de dichos programas la Asociación busca fomentar la conciencia social en procura de erradicar la pobreza en todo el territorio nacional. El trabajo de TECHO se basa en generar un

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DNI: 28/753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE

vínculo entre el voluntariado y la comunidad de un asentamiento, quienes trabajan en conjunto para generar soluciones concretas que permitan mejorar las condiciones de vida de esta comunidad. Así, TECHO busca que los habitantes del asentamiento sean actores transformadores del territorio en el que viven. La misión de la Asociación es trabajar con determinación en los asentamientos informales para superar la pobreza a través de la formación y acción conjunta de sus pobladores, jóvenes voluntarios, y otros actores.

Un Techo Para Mi País (“TECHO Internacional”) consiste en un conglomerado de organizaciones sociales con presencia a nivel regional, presente en 19 países de América Latina que busca superar la situación de pobreza que viven millones de personas en asentamientos populares, a través de la acción conjunta de sus habitantes y jóvenes voluntarios/as. TECHO Internacional es una fundación con sede en Chile, cada oficina local de los países es una Entidad Asociada a TECHO Internacional teniendo derechos y deberes frente al grupo.

La idea original comenzó en Chile en el año 1997, donde un grupo de jóvenes universitarios guiados por un sacerdote jesuita, empezaron a reunirse con familias de la zona que vivían en situación de extrema pobreza, conscientes de la injusta realidad en la que vivían. Durante varios años, juntos fueron concretando obras cada vez más grandes y permanentes que aportaban a la compleja situación de las familias. Así fue como surgió lentamente lo que hoy es TECHO. Al reconocer esta situación de emergencia constante, el modelo se llevó a otros países de la región, y fue así como la organización emprendió su expansión bajo el nombre “Un Techo para mi País” hasta convertirse en el desafío institucional que hoy se comparte en toda América Latina.

En Argentina, TECHO es una asociación civil constituida en la ciudad de Córdoba Capital desde el año 2003, donde tiene su sede de administración. A su vez, TECHO ha realizado muchos proyectos en sus 18 años de historia en Argentina. De los resultados del trabajo conjunto entre jóvenes voluntarios/as y habitantes de asentamientos, se ha logrado trabajar actualmente en 84 asentamientos; movilizar en Argentina 165.000 voluntarios/as en construcciones y eventos masivos; y se llevan construidas 14.814 viviendas de emergencias. La mayoría de este trabajo es realizado en coordinación con actores de Gobierno y se encuentra vinculado a la temática del hábitat de la población.

La visión de la Asociación es lograr una sociedad justa, igualitaria, integrada y sin pobreza en la que todas las personas puedan ejercer plenamente sus derechos y deberes, y tengan las oportunidades para desarrollar sus capacidades. Los propósitos de Techo son:

- Superar la situación de pobreza en la que viven millones de personas en los asentamientos informales.
- Formar jóvenes voluntarios y voluntarias a través del vínculo y el trabajo en conjunto con pobladores de asentamientos.

Por su parte, los valores presentes en TECHO son: solidaridad, convicción, diversidad, optimismo y excelencia.

#### *Estructura organizativa y de gestión*

En Argentina, la estructura organizacional de TECHO está integrado por una Comisión Directiva que posee la experiencia y antecedentes necesarios para gestionar la Asociación.  
TECHO cuenta con 69 empleados

#### *Estructura de la Comisión Directiva de TECHO local*

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
DNI: 28.753.553  
**UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.**  
PRESIDENTE

Cargo	Nombre
Presidente	Virgilio Gregorini
Tesorero	Diego Firpo
Secretaria	Gabriela Arrastua
Vocal	Araceli Ledesma
Vocal suplente	Matías Speranza
Revisora de cuentas	Agustina Cox
Revisora de cuentas	Belén Alcacer

El actual Presidente de TECHO Argentina, fue Director Ejecutivo durante 7 años (2013 a 2020), por lo que su permanencia en la Comisión Directiva le da continuidad al liderazgo y a las relaciones institucionales de la organización. Asimismo, para asegurar un correcto funcionamiento entre la Comisión Directiva de TECHO Argentina y la Internacional, el Director Regional de Oficina Internacional (Matías Speranza) es parte de la Comisión Directiva. Los demás integrantes de la Comisión Directiva son personas con gran experiencia de trabajo en TECHO, con al menos 5 años de vínculo muy comprometido con la organización.

Asimismo, el equipo de gestión de TECHO Argentina se organiza de la siguiente manera:

- Oficina Nacional: liderada por el equipo de Coordinación General, con un Coordinador General y con diferentes Direcciones Nacionales (Centro de Investigación e Innovación Social; Información, Administración, Legales y CyL; Desarrollo de Fondos; de Personas; Comunicaciones y de Incidencia).
- Sedes por Regiones: lideradas por Directores Generales de Sedes. Divididas en la Dirección Regional Buenos Aires, que tiene a su vez 4 subdivisiones territoriales; luego hay una Dirección Regional Centro Sur con 3 subdivisiones y una Dirección Regional Norte con 4 subdivisiones territoriales. Asimismo, hay una Dirección de Expansión Territorial y una coordinación del RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares).

En Argentina, TECHO actualmente tiene un equipo que se compone de 1.000 voluntarios con responsabilidades fijas y 87 personas rentadas. Es un equipo de trabajo joven e interdisciplinario con una variada formación y experiencia profesional (integran el equipo de profesionales ingenieros/as, licenciados en comunicación, psicólogos/as profesionales, de ciencias económicas, entre otros) y la mesa de coordinación general tiene personas de más de 5 años de experiencia en sus campos de actuación.

*Gobernanza y Rendición de cuentas*

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
 DNI: 28.753.553  
**UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.**  
**PRESIDENTE**

TECHO Internacional tiene por objetivo proponer impulsar, coordinar, y facilitar el desarrollo y cumplimiento de la agenda programática que determinen en conjunto y de tiempo en tiempo, las Entidades Asociadas. Por esta razón TECHO tiene una Oficina Internacional que vela por la cohesión, excelencia y articulación de las oficinas de los países.

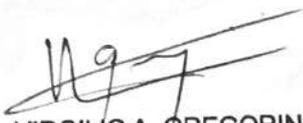
Para lograr con dicho cometido, existen Estatutos tanto de TECHO Internacional como de cada entidad asociada; luego un marco general donde se encuentra la política institucional y luego las diferentes políticas y lineamientos específicos de cada tema. La siguiente Figura 1 explica cómo se organiza esa oficina (entidad asociada):

*Estructura organizativa de TECHO*



Fuente: Sitio institucional de TECHO

La rendición de cuentas de la organización es como una forma de autorregulación. Para poder cumplir con esta responsabilidad, TECHO busca mostrarse como la organización ética, coherente y transformadora que pretende ser, a través de la exhibición de su filosofía organizacional, su estructura, su forma de trabajo, su forma de gestión y sus resultados. TECHO es miembro afiliado de Accountable HYPERLINK "<http://www.accountablenow.org/>" HYPERLINK "<http://www.accountablenow.org/>" Now, una plataforma intersectorial para organizaciones de la sociedad civil ("OSC") que operan a nivel internacional. Ha firmado los 12 Compromisos de Responsabilidad del Estándar Global para la Responsabilidad de las OSC y busca respetar los derechos humanos, ser independiente y trabajar de forma ética y profesional. Asimismo, se presenta públicamente en forma anual el desempeño económico, ambiental y social en línea con la Guía de Accountable Now para la revisión de un Panel de Revisión Independiente. Dichos informes se publican en los sitios web de Accountable HYPERLINK

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
 DNI: 28.753.553  
 UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
 PRESIDENTE

"<https://accountablenow.org/accountability-in-practice/accountability-reports/>"

HYPERLINK

"<https://accountablenow.org/accountability-in-practice/accountability-reports/>" Now y de TECHO.

Asimismo, TECHO Argentina realiza la presentación anual de sus respectivos Estados Contables ante su organismo de contralor.

Para más información visite el sitio web de la Asociación: <https://www.techo.org/argentina/>.

e) **MONTO PROMEDIO DE LOS INGRESOS TOTALES ANUALES DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN PYME CNV SEGÚN NORMAS DE LA CNV Y PASIVO TOTAL DEL EMISOR SEGÚN ÚLTIMO BALANCE:**

S/Balance	2018	2019	2020	Promedio
Ingresos	\$126.942.684	\$167.144.631	\$178.727.629	\$157.604.981

S/Balance 2020

Pasivo Corriente	\$24.102.260
Pasivo no Corriente	[--]
Pasivo Total	\$24.102.260

*Cambios Significativos.*

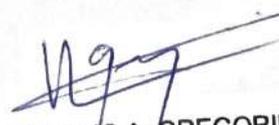
A la fecha del presente Prospecto no hubo cambios significativos que deban ser informados.

#### • CONDICIONES DE EMISIÓN

Emisora	Un Techo Para Argentina Asociación Civil.
Denominación de la Emisión	Obligaciones Negociables RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA Clase I de Un Techo Para Argentina Asociación Civil ("Obligaciones Negociables").
Monto de Emisión	Hasta V/N \$18.000.000 (valor nominal Pesos dieciocho millones). El monto definitivo de la emisión será determinado con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación e informado en el aviso de resultados de colocación que se publicará al finalizar el Período de Licitación y con anterioridad a la fecha de Emisión y Liquidación (el "Aviso de Resultados").
Moneda de Denominación y Pago	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas y serán pagaderas en Pesos.
Moneda de Integración y Pago	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas y serán pagaderas suscriptas e integradas en Pesos.
Unidad Mínima de Negociación y Denominación mínima	V/N \$1 (Valor nominal Pesos uno).
Precio de Emisión	100%.
Organizadores, Estructuradores y Colocadores	Allaria Ledesma & Cía. S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., Banco Hipotecario S.A. y Banco Santander Río S.A.
Entidades de Garantía	Acindar Pymes SGR, Argenpymes SGR y Crecer SGR.
Garantía	Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas por el Certificado de Garantía (Aval) a ser otorgado por las Entidades de Garantía, en

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DMI: 28.753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE

	concepto de capital, intereses y gastos. Para mayor información, véase la Sección "VI. Garantía" de este Prospecto.
<b>Asesores Legales de la Transacción</b>	Perez Alati, Grondona, Benites & Arntsen
<b>Forma de Colocación y Plazo</b>	<p>Las Obligaciones Negociables serán colocadas, de acuerdo a lo dispuesto por el Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV, mediante el sistema de "Licitación Pública", optando por el mecanismo denominado "sistema holandés modificado", a través del sistema de Oferta Pública Primaria del mercado denominado "Bolsas y Mercados Argentinos S.A." ("BYMA") ("Sistema BYMA PRIMARIAS"), todo ello de acuerdo a los lineamientos de Bonos Verdes Sociales y Sustentables. Dicho sistema garantiza igualdad de trato entre los inversores y transparencia, de conformidad con las Normas de la CNV. Las ofertas serán en firme y vinculantes. La licitación pública será abierta.</p> <p>Autorizada la oferta pública y en oportunidad que determinen en forma conjunta la Emisora y los Colocadores según las condiciones de mercado, se publicará un aviso de suscripción en la Autopista de la Información Financiera de la CNV ("AIF"), como, asimismo en los sistemas de información de BYMA y de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables. El período de colocación incluirá un plazo mínimo de 1 (un) día hábil para la Subasta o Licitación Pública (el Período de Difusión y el Período de Licitación respectivamente y conjuntamente el "Período de Colocación").</p> <p>La Emisora, sin necesidad de invocar motivo alguno, podrá suspender, modificar, prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento de los mismos, luego de lo cual se indicará, en su caso, la nueva fecha de vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, según corresponda, o la fecha en que se reanudará el curso de los mismos o la forma en que se hará pública la reanudación del curso de los mismos.</p> <p>Durante el Período de Licitación, las ofertas serán recibidas por Allaria Ledesma &amp; Cía. S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., Banco Hipotecario S.A., Banco Santander Río S.A. y los agentes autorizados, y se ingresarán al Sistema BYMA PRIMARIAS (las "Órdenes de Compra").</p> <p>La Emisora, junto con los Colocadores, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables PYME CNV GARANTIZADAS Clase I cuando: (i) el valor nominal total de las ofertas recibidas hubiese sido inferior al esperado por la Emisora, (ii) si las tasas ofertadas hubieren sido superiores a los esperados por el Emisor, o (iii) hubieran sucedido cambios adversos en los mercados financieros y/o de capitales locales, así como las condiciones generales de la Emisora o de la República Argentina, incluyendo, con carácter meramente enunciativo, condiciones políticas, económicas, financieras o de tipo de cambio en el país o crediticias de la Emisora que pudieran hacer que no resulte aconsejable efectuar la transacción contemplada en el Prospecto, en razón de encontrarse afectadas por dichas</p>

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
 DNI: 28.753.553  
**UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.**  
 PRESIDENTE

	<p>circunstancias la colocación y/o negociación de las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Clase I.</p> <p>La terminación, modificación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad para la Emisora y/o para los Colocadores, ni otorgará a los inversores interesados que hayan presentado ofertas de suscripción derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, todas las ofertas de suscripción que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión, modificación y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, las ofertas de suscripción presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.</p>
<b>Suscripción e integración</b>	<p>Las Obligaciones Negociables serán suscriptas e integradas en Pesos con débito en cuentas bancarias locales denominadas en Pesos. La Emisora no realizará pagos correspondientes a las Obligaciones Negociables a cuentas bancarias del exterior.</p> <p>Al finalizar el Período de Licitación Pública, se informará a los inversores el Margen Aplicable (conforme dicho término se define más adelante) y el valor nominal de las Obligaciones Negociables a emitirse mediante un aviso a ser publicado en la AIF y en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables (el "Aviso de Resultados").</p>
<b>Fecha de Emisión y Liquidación</b>	<p>Será dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes al Período de Licitación o aquella otra fecha posterior conforme se informe en el Aviso de Suscripción.</p>
<b>Fecha de vencimiento:</b>	<p>Será a los 48 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación y será informada en el "Aviso de Suscripción" y/o en el "Aviso de Resultados". Si la Fecha de Vencimiento y/o cualquier fecha en la que corresponda realizar un pago en relación con las Obligaciones Negociables no fuera un día hábil, el pago de los montos bajo las Obligaciones Negociables será efectuado en el día hábil inmediato posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho día hábil inmediato posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha original en la cual vencía, no devengando interés alguno.</p>
<b>Amortización y Fechas de Pago de Capital</b>	<p>Las Obligaciones Negociables, tendrán un plazo de gracia de capital e intereses de 6 meses, y se amortizarán en 14 cuotas cada 3 meses a partir de los 9 meses y hasta 48 meses desde de la Fecha de Emisión y Liquidación; las primeras trece cuotas serán equivalentes al 7,14% sobre el capital efectivamente emitido y la última de ellas de 7,18%. <u>La primera fecha de pago de capital será a los 9 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación.</u> Las fechas de pago serán informadas en el Aviso de Resultados.</p>
<b>Período de Devengamiento de Intereses</b>	<p>Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y</p>

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
 DNI: 28.753.553  
 UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
 PRESIDENTE

	<p>excluyendo el último día. Los intereses serán pagaderos trimestralmente por período vencido desde la Fecha de Emisión y Liquidación en las fechas que sean un número de día idéntico al de la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente mes en que los intereses deban ser abonados o, de no ser un Día Hábil (conforme dicho término se define más adelante) o no existir dicho día, el primer Día Hábil posterior (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses"). La última Fecha de Pago de Intereses será en la Fecha de Vencimiento. Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas en el Aviso de Resultados.</p> <p>"Día Hábil" significa cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o los mercados de valores autorizados estuvieran autorizados o requeridos por las disposiciones legales vigentes a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar o tuvieran alguna restricción para operar dispuesta por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA"). Si una fecha de pago no fuera un Día Hábil, el pago deberá hacerse el Día Hábil inmediato posterior, salvo que ese día caiga después de la Fecha de Vencimiento, caso en el cual el pago deberá hacerse el Día Hábil inmediato anterior. En el caso de que el día en el que debe realizarse el pago sea un día que no tenga numeración correspondiente en el mes calendario que corra (por ejemplo, el día 29 de febrero en un año no bisiesto), ese pago deberá realizarse el último Día Hábil de ese mes calendario. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, devengándose los intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el día inmediato anterior al del efectivo pago.</p>
<b>Monto mínimo de suscripción</b>	V/N 10.000,00 (Pesos diez mil) y múltiplos de V/N 1,00 por encima de dicho monto.
<b>Unidad mínima de negociación</b>	V/N \$1,00 (Pesos uno).
<b>Tasas de interés y Fechas de Pago de Intereses</b>	Las Obligaciones Negociables devengarán intereses sobre su capital pendiente de pago a una tasa de interés nominal anual variable determinada sobre la base de la Tasa de Referencia (según este término se define a continuación) más el Margen Aplicable a licitarse y que será informada en el Aviso de Resultados (la "Tasa de Interés"). La primera fecha de pago de capital será a los 9 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación. Las fechas de pago serán informadas en el Aviso de Resultados.
<b>Margen Aplicable</b>	Es la cantidad de puntos básicos (expresada como un porcentaje anual truncado a dos decimales) a ser adicionado a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El mismo será determinado una vez finalizado el Período de Licitación Pública e informado mediante el Aviso de Resultados.
<b>Tasa de Referencia</b>	La Tasa de Referencia será la tasa equivalente al promedio aritmético de las tasas de intereses que publica el BCRA para depósitos a plazo fijo de 30 (treinta) a 35 (treinta y cinco) días de plazo y de más de \$1.000.000 (pesos un millón) para los bancos privados de la República Argentina correspondiente al plazo que transcurre a partir del séptimo Día Hábil anterior al inicio de cada Período de Devengamiento de Intereses y finaliza el séptimo Día Hábil anterior al último día de cada

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
 DNI: 28.753.553  
**UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.**  
 PRESIDENTE

	<p>Período de Devengamiento de Intereses siguiente, incluyendo el primer día pero excluyendo el último día (la "Tasa BADLAR" o la "Tasa de Referencia", indistintamente). De no ser posible el cálculo de la Tasa de Interés por encontrarse suspendida la publicación por el BCRA de las tasas de interés que se promedian para el cálculo de la Tasa BADLAR, se considerará como Tasa BADLAR a la tasa sustituta de aquella que informe el BCRA, o en caso de no existir dicha tasa sustituta, la tasa que resulte de considerar el promedio aritmético de tasas pagadas para depósitos en pesos por un monto mayor a un millón de pesos para idéntico plazo por los 5 (cinco) primeros bancos privados, en cantidad de depósitos, según el último informe de entidades financieras disponible publicado por el BCRA; en todos los casos, correspondiente al mes calendario anterior a cada Fecha de Pago de Servicios.</p>
<b>Base de Cálculo de Intereses</b>	<p>El interés se calculará sobre el saldo de capital de las Obligaciones Negociables considerando para su cálculo la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).</p>
<b>Agente de Depósito Colectivo</b>	<p>Caja de Valores S.A. ("CVSA").</p>
<b>Forma de los Títulos</b>	<p>Las Obligaciones Negociables estarán representadas en un Certificado Global Permanente para su depósito en CVSA en los términos de las leyes 20.643 y 13.576 y normas modificatorias y complementarias. Las mismas serán transferibles dentro del sistema de depósito colectivo. CVSA se encuentra habilitada a cobrar aranceles a los depositantes que éstos podrán trasladar a los tenedores de las Obligaciones Negociables (los "Tenedores"). Los Tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales.</p>
<b>Pagos de Servicios</b>	<p>La amortización y los pagos de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables serán efectuadas por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a CVSA para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.</p>
<b>Evaluación de Bono Social</b>	<p>La Universidad Nacional Tres de Febrero ha calificado a las Obligaciones Negociables como bono social "BS2". En su Evaluación de Bono Social, la Universidad Nacional Tres de Febrero ha concluido que la emisión de las Obligaciones Negociables Clase I a ser emitidas por la Asociación está alineada a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales de 2020 (SBP por sus siglas en inglés) del ICMA, generando un impacto social positivo. Para un resumen de la Evaluación de Bono Social, véase la sección "V. Evaluación de Bono Social" en el presente Prospecto. Todo inversor que así lo desee puede encontrar el informe completo emitido por la Universidad Nacional Tres de Febrero en la página web de la Asociación, de la CNV y de BYMA.</p>
<b>Destino de los Fondos</b>	<p>Los recursos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables serán destinados específicamente a la construcción de una Fábrica Social (para mayor información véase la Sección III del presente Prospecto), todo ello en cumplimiento de los requisitos del Artículo 36 inciso 2 de la Ley de Obligaciones Negociables. La creación de una Fábrica Social en un predio propio le permitirá a TECHO: a) la financiación del Proyecto de Fábrica Social (conforme se define más adelante); b) reducir los costos de la actividad productiva; c) realizar inversiones que mejoren el desempeño de la misma como centro productivo y d) realizar inversiones que mejoren los procesos de innovación en materia de viviendas dirigidos a sectores populares. El</p>

	Proyecto insumirá para su realización un tiempo estimado de aproximadamente 12 meses.
<b>Mercados Autorizados</b>	Las Obligaciones Negociables Pyme CNV Garantizadas Clase I serán listadas y negociadas en BYMA en el Panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables y/o cualquier otro mercado autorizado.
<b>Órganos y Fechas en las que se dispuso el ingreso a la Oferta Pública, la Emisión y las condiciones de la misma, así como el destino de los fondos.</b>	La Asociación autorizó la emisión de las Obligaciones Negociables bajo el RÉGIMEN PYME CNV GARANTIZADA Clase I por hasta VN \$ 18.000.000 por actas de asambleas celebradas el 10 de octubre de 2019 y el 23 de diciembre de 2020, por Actas de Comisión Directiva celebradas el 14 de abril, 11 de junio, 31 de agosto y 5 de octubre de 2021 y Acta de Subdelegado de fecha 10 de septiembre de 2021 fijando las condiciones particulares de la emisión.
<b>Agentes y todo otro interviniente en el proceso de emisión y colocación y gastos correspondientes:</b>	<p>La Emisora designó como organizadores, estructuradores y colocadores a Allaria Ledesma &amp; Cía. S.A. quien se encuentra autorizado y registrado por CNV bajo el número 24 como Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral, a Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., a Banco Hipotecario S.A. y a Banco Santander Río S.A. (los "Colocadores").</p> <p>La Emisora no pagará una retribución por los servicios de colocación a los Colocadores.</p> <p>La Emisora pagará a las Entidades de Garantía Acindar Pymes SGR y Crecer SGR una comisión del 2% (dos por ciento) anual por el saldo garantizado de capital, pagadero para el primer año al tiempo de la suscripción de las Obligaciones Negociables, y al cumplirse los 365 días de la Fecha de Emisión y Liquidación para el honorario correspondiente al segundo año. Por su parte, la Entidad de Garantía Argenpymes SGR no cobrarán comisión a la Emisora, interviniendo en la operación de forma pro bono.</p>
<b>Rescate por cuestiones impositivas</b>	Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas por la Emisora al 100% de su valor nominal residual más los intereses devengados a la fecha del rescate, en forma total y no parcial, en caso de ocurrir ciertos acontecimientos de naturaleza impositiva en Argentina que se originen como resultado de cualquier cambio y/o modificación de las leyes (o regulaciones o normativa promulgada en virtud de ellas) de la Argentina y/o cualquier subdivisión política y/o cualquier autoridad fiscal del país y/o cualquier cambio en la aplicación, administración y/o interpretación oficial de dichas leyes, regulaciones o normativa, en cuanto a que la Emisora quedará obligado a pagar montos adicionales por impuestos, tasas, contribuciones o cualquier otro concepto, respecto de las Obligaciones Negociables no contemplado al momento de la emisión.
<b>Resolución de conflictos por el Tribunal Arbitral</b>	Conforme a lo dispuesto por el Art. 46 de la Ley de Mercado de Capitales todo conflicto que se suscite entre los obligacionistas y la Emisora y/o los Organizadores y Colocadores relativo al presente Prospecto, las condiciones de emisión, su suscripción, y todos los actos y documentos relacionados será resuelto a opción de los obligacionistas: (a) ante los tribunales competentes del domicilio de la Emisora, o b) en forma inapelable por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires en virtud de la delegación de facultades otorgadas por el BYMA a la BCBA en materia de

	constitución de Tribunales Arbitrales, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución N° 17.501 de la CNV y por las reglas del arbitraje de derecho. Ello sin perjuicio de la acción ejecutiva de cobro que tramitará ante los tribunales competentes del domicilio de la Emisora.
<b>Incumplimiento de los compromisos asumidos</b>	En caso de que la Emisora no cumpla con las condiciones de emisión y/o del régimen informativo periódico que se establece el Reglamento de emisión de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de BYMA tendrá como consecuencia que las Obligaciones Negociables dejarán de listar en el panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de BYMA.

### III. DESTINO DE LOS FONDOS

#### *Uso de los Fondos*

El nuevo proyecto de Fábrica Social ("Proyecto de Fábrica Social"), a ser financiado con los recursos que se obtengan por la colocación de las Obligaciones Negociables, tiene por objetivo reemplazar a la Fábrica Social actualmente en funcionamiento. Este Proyecto permitirá entre otros aspectos una importante reasignación de recursos para la Asociación. Debido a que la Fábrica Social que opera actualmente, se localiza en un predio no propio, suponiendo esto importantes erogaciones, entre otros aspectos en gastos por concepto de alquiler. Asimismo, otro objetivo importante para el nuevo emprendimiento es obtener reducciones de costos en los distintos procesos de producción.

La nueva localización se radicará en Escobar (Provincia de Buenos Aires), y es el resultado de una disposición administrativa por parte de esa municipalidad, que a través de la Ordenanza N° 5.714/19 de fecha 29/05/2019 cedió a TECHO con carácter de gratuidad y por el plazo de 10 años, un predio de 3.000m2 localizados en el Parque Industrial de esa localidad. Esto constituye un importante ahorro de recursos, hoy aplicados al pago de los alquileres a precios de mercado anteriormente señalados.

En la nueva localización, TECHO coordinará las diversas actividades vinculadas con la construcción de la nueva Fábrica Social. La misma comprenderá la utilización de 1.500m2, requiriendo una inversión de \$18.000.000. Esos fondos serán empleados en: a) la financiación del Proyecto de Fábrica Social; b) en reducir los costos de la actividad productiva; c) en inversiones que mejoren el desempeño de la misma como centro productivo y d) en inversiones que mejoren los procesos de innovación en materia de viviendas dirigidos a sectores populares. El Proyecto insumirá para su realización un tiempo estimado de aproximadamente 12 meses.

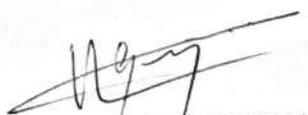
#### *Población Objetivo*

La población objetivo está compuesta por 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, son consistentes con las poblaciones objetivo descriptas en los Principios de Bonos Sociales.

#### *Aplicación Transitoria de los Fondos*

La aplicación de los fondos netos derivados de esta oferta está sujeta a la influencia de las condiciones de mercado vigentes periódicamente.

Mientras se encuentre pendiente su aplicación, los fondos podrán invertirse en instrumentos financieros líquidos de alta calidad y en otras inversiones de corto plazo, depósitos a plazo fijo y fondos "Money market" entre otros.

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
 DNI: 28.753.553  
**UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.**  
 PRESIDENTE

### *Selección de Proyecto*

La construcción de la Fábrica Social se encuentra alineada con Principios de Bonos Sociales de 2020 (SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) y los "Lineamientos para la emisión de Bonos SVS".

Para mayor información al respecto, ver el apartado "IV. Descripción del Proyecto Social Elegible".

### *Gestión de los Fondos*

Se estima que los fondos serán utilizados dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de emisión. Para garantizar la trazabilidad y transparencia en el uso de los fondos, TECHO cuenta con sistemas contables y de gestión que permiten diferenciar los gastos por proyectos, lo cual facilita la identificación de los mismos. A su vez, tiene la posibilidad de utilizar una cuenta bancaria de bajo uso, para destinar al proyecto. Adicionalmente, cuenta con la capacidad y experiencia comprobada para realizar informes de rendición de cuentas y uso de fondos.

### *Presentación de Informes y Reportes*

La Emisora se ha comprometido a que dentro de los 70 días corridos de su cierre de ejercicio o simultáneamente con la presentación de su memoria, lo que ocurra primero, la Asociación enviará a BYMA para su difusión un reporte (el "Reporte") que contemple información actualizada sobre el uso de los fondos provenientes de la emisión de las Obligaciones Negociables, en el que se indiquen el uso de los fondos (agregando una breve descripción de la construcción de la Fábrica Social), los montos asignados durante el período que abarque dicho informe y, en su caso, las inversiones temporales de los recursos no asignados a dicha fecha. El Reporte incluirá los beneficios sociales logrados con el Proyecto Social Elegible, incluyendo un informe sintético sobre los mismos y un reporte del indicador: Cantidad de viviendas de emergencia construidas producto del ahorro en alquiler.

El Reporte será también publicado en la página web de TECHO, en la Página Web de la CNV, en el sitio web de BYMA.

## **IV. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO SOCIAL ELEGIBLE**

En el año 2012, se crea la Fábrica Social con el único objetivo de poder reducir los costos de producción de las viviendas de TECHO en un 15% y pudiendo generar empleo formal en los asentamientos. La Fábrica Social es una empresa social que busca soluciones innovadoras con foco en personas que viven en condición de vulnerabilidad habitacional, aportando así a la sustentabilidad y al impacto de TECHO.

Desde 2012 hasta la actualidad la Asociación alquila, a valor de mercado, las instalaciones para las actividades de producción de viviendas y acopio de materiales en la fábrica social. En los últimos 8 años TECHO ha instalado más de 7.000 unidades entregándolas con carácter de donación. Por otra parte, TECHO opera otra planta ubicada en Posadas, Provincia de Misiones, y la misma cuenta con 459m<sup>2</sup> cubiertos sobre un terreno de 1.600 m<sup>2</sup>. La tecnología empleada en la Fábrica Social es consistente con la utilizada en la carpintería industrial, y a través del empleo de distintos equipamientos permite la transformación dimensional de las maderas aserradas.

Las tareas propias de la planta, se materializan a partir de importantes donaciones de material de descarte, que realizan dos importantes empresas de la rama forestal y siderúrgica. A partir de la disposición de los materiales correspondientes, se obtienen productos finales (básicamente paneles de madera y techos de acero) para ser empleados en la articulación del producto final, constituido principalmente por lo que se denomina "Viviendas de Emergencia".

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
DNI: 28.753.553  
**UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.**  
PRESIDENTE

El nuevo proyecto de Fábrica Social, a ser financiado con los recursos que se obtengan por la colocación de las Obligaciones Negociables, tiene por objetivo reemplazar a la Fábrica Social actualmente en funcionamiento. Este Proyecto, permitirá entre otros aspectos, una importante reasignación de recursos para la Asociación. Debido a que la Fábrica Social que opera actualmente, se localiza en un predio no propio, suponiendo esto importantes erogaciones, entre otros aspectos en gastos por concepto de alquiler. Asimismo, es otro objetivo importante para el nuevo emprendimiento, el obtener reducciones de costos en los distintos procesos de producción.

La nueva localización se radicará en Escobar (Provincia de Buenos Aires), y es el resultado de una disposición administrativa por parte de esa municipalidad, que a través de la Ordenanza N° 5.714/19 de fecha 29/05/2019 cedió a TECHO con carácter de gratuidad y por el plazo de 10 años, un predio de 3.000m2 localizados en el Parque Industrial de esa localidad. Esto constituye un importante ahorro de recursos, hoy aplicados al pago de los alquileres a precios de mercado anteriormente señalados.

En la nueva localización, TECHO coordinará las diversas actividades vinculadas con la construcción de la nueva Fábrica Social. La misma comprenderá la utilización de 1.500m2, requiriendo una inversión de \$18.000.000. Esos fondos serán empleados en: a) la financiación del Proyecto de Fábrica Social; b) en reducir los costos de la actividad productiva; c) en inversiones que mejoren el desempeño de la misma como centro productivo y d) en inversiones que mejoren los procesos de innovación en materia de viviendas dirigidos a sectores populares. El Proyecto insumirá para su realización un tiempo estimado de alrededor 12 meses.

En el desarrollo del Proyecto de Fábrica Social, intervendrán diversos proveedores de acreditada actuación en las actividades de la construcción, tales como:

- § Hormetal
- § Cementos Avellaneda
- § Ternium
- § AcerBrag

Estas participaciones contribuirán al desarrollo de un Proyecto de Fábrica Social con sólidas bases tanto en los aspectos técnicos como en lo referido a la calidad de los materiales empleados en la construcción del emprendimiento. Como se expone más abajo, el Proyecto contará con la Dirección y Administración de integrantes de TECHO.

Según la Asociación, este Proyecto de Fábrica Social se encuentra alineado con los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible ("ODS") de Naciones Unidas: N° 1, Fin de la pobreza; ODS N°10 Reducción de las desigualdades y ODS N°11 Ciudades y comunidades sostenibles.

Un aspecto sustantivo del nuevo proyecto, lo constituyen las directrices que TECHO contemplará para las actividades del emprendimiento en materia de Investigación y Desarrollo, TECHO contemplará para las actividades del emprendimiento. Las mismas se orientan a mejorar los diversos aspectos relacionado con las viviendas dirigidas a sectores populares, En ese sentido se destacan:

a) Diseño y desarrollo de módulos habitacionales que optimicen el proceso de acceso a una vivienda adecuada, utilizando las nuevas tecnologías constructivas, las experiencias en materia de construcción en los barrios populares y gestionando el proceso de acceso a materiales alternativos, con el objetivo de viabilizar la progresividad en tamaño y calidad de las viviendas. Este es un punto sustancial, pues contempla los mecanismos que permitirían promover el pasaje de las Viviendas de Emergencias, a una mayor progresividad en las soluciones habitacionales ofrecidas para la población objetivo.

b) Articulación con referentes que desarrollan metodologías de construcción, con el objetivo de aplicarlas al mejoramiento de las soluciones técnicas ofrecidas por TECHO y, con asesores privados que contribuyan a la creación de productos financieros, orientados a mejorar las condiciones de acceso al crédito aplicado al mejoramiento habitacional.

c) Articulación con instancias públicas, con el objetivo de generar soluciones habitacionales duraderas, accesibles y que contemplen las necesidades de las familias que habitan en los barrios populares. Este aspecto también comprende a los requerimientos públicos para calificarlas como viviendas adecuadas.

d) Fortalecer el liderazgo en las actividades de reciclado, dirigidas a la transformación de materiales de descarte en productos aptos para la construcción, en consonancia con lo dispuesto por algunos de los ODS de las Naciones Unidas.

#### *Dirección y Administración del Proyecto*

La organización del equipo de trabajo encargado de dirigir y administrar el Proyecto de Fábrica Social, se expone en la siguiente Tabla 1.

Tabla 1 – Equipo de trabajo para dirigir y administrar el Proyecto

Director General	Ing. Virgilio Gregorini
Jefe de Operaciones	Ing. Jonatan Álvarez
Líder de I & D	Ing. María Irazú
Director de Gestión e Información	Ing. Eric Jaloff
Coordinador de Legales	Dra. Florencia Mazzaccara
Proyectos de Ingeniería y Comerciales	Horacio Laplacette
Asesor Estratégico y de Marketing	Patricio Greco
Asesor Financiero	Horacio Pargía (h)

Fuente: información suministrada por TECHO.

El Proyecto de Fábrica Social consiste en la construcción de una planta de una instalación de 1.500 m<sup>2</sup>, y la misma consta de: movimiento de suelos, fundaciones, estructura metálica con cubierta y zinguería, aislación, muro perimetral, carpintería y alambrados e instalación eléctrica, así como la mudanza y puesta a punto de la planta. El costo aproximado de dicho Proyecto es de \$18.000.000.

El tiempo estimado para la construcción es de 6 meses, 2 meses de mudanza y 4 meses de puesta en marcha para operación al 100%.

Con la construcción de la Fábrica Social la Asociación lograría reducir los costos de producción de las viviendas de TECHO en un 15%.

La Asociación monitoreará los beneficios sociales obtenidos semestralmente, al comprobar la cantidad de viviendas de emergencia producidas en la nueva planta y construidas por TECHO.

#### **V. EVALUACIÓN DEL BONO SOCIAL**

En su informe de fecha 12 de octubre de 2021, la Universidad Nacional Tres de Febrero ha concluido que la emisión de las Obligaciones Negociables a ser emitidas por TECHO está alineada a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales de 2020 (SBP por sus siglas en inglés) del ICMA generando un impacto ambiental positivo y ha calificado a las Obligaciones Negociables como bono social "BS2". El manual de Evaluación de Bonos Sociales de la Universidad Nacional Tres de Febrero se encuentra aprobado por la Comisión Nacional de Valores y sigue los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS.

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DNI: 28.753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE

A continuación se resumen los principales conceptos indicados por la Universidad Nacional Tres de Febrero en su Evaluación del Bono Social:

“A los efectos de satisfacer lo establecido para el ítem actual, UNTREF ACR UP ha considerado a las acciones de calificación encuadradas en dos etapas. La primera, está relacionada con el Proyecto de Fábrica Social a desarrollar a partir de la aplicación de los recursos a obtener por la colocación de la Obligación Negociable a emitir. La segunda, está vinculada con los efectos sobre la población objetivo asistida, en tantos receptores de las unidades de vivienda a producir. Se ha considerado como unidad de análisis, para establecer la calificación al conjunto de esas dos etapas, es decir el impacto social positivo vinculado al desarrollo del Proyecto de Fábrica Social y a la producción e instalación de las Viviendas de Emergencia en los asentamientos elegidos.

Desde esa perspectiva, al establecer la calificación de Bonos Sociales se han considerado, tanto lo relacionado con la instalación de la Fábrica Social, como el impacto que producirá la instalación de Viviendas de Emergencias sobre las poblaciones objetivo, que en conjunto constituirían Proyectos Sociales.

UNTREF ACR UP a partir del empleo de la metodología correspondiente, ha concluido lo siguiente sobre el cumplimiento y alineación de cada uno de los cuatro componentes centrales de los Principios de Bonos Sociales:

#### *1. Usos de los Fondos*

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto de emisión, TECHO requerirá para el desarrollo del nuevo Proyecto de Fábrica Social recursos por alrededor de \$18.000.000, los cuales se espera obtenerlos a través de la colocación de las Obligaciones Negociables.

Tal como se señaló anteriormente, esos recursos serán empleados en la construcción de una nueva Fábrica Social que reemplazará a la actualmente en operaciones. La Asociación se halla en condiciones de poner en conocimiento de los interesados la documentación que certifica el destino que se asignará para esos recursos. Este es un aspecto importante para la transparencia y el cumplimiento de este principio. La presentación en el Prospecto comprende una descripción agregada de las utilidades de los fondos a obtener.

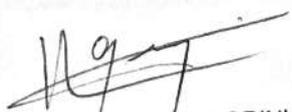
Como se estableció oportunamente en este Informe, el Proyecto de Fábrica Social posee los atributos que lo identifican como Proyecto Social elegible por parte de los Principios de Bonos Sociales. Asimismo, la población objetivo compuesta por personas que habitan asentamientos en condiciones de vulnerabilidad, de condiciones de existencia por debajo de la línea de pobreza y que son los receptores finales de los productos de ese nuevo Proyecto de Fábrica Social, son consistentes con las poblaciones objetivo descriptas en los Principios de Bonos Sociales.

UNTREF ACR UP entiende que los recursos que se obtengan, se destinarán para su utilización en la oferta de soluciones habitacionales que, por una parte, permiten mitigar las actuales condiciones de hábitat en la que se encuentran las personas, y por la otra, y a través del trabajo colectivo realizado con los integrantes de Techo, en interacción con los habitantes de esos asentamientos, permiten consolidar acciones dirigidas a trabajar para superar la situación de pobreza en que los mismos se encuentran.

UNTREF ACR UP entiende que de lo expuesto, el destino de los fondos se halla claramente especificado y caracterizado por parte de Techo, reuniendo los elementos que permiten confirmar el cumplimiento de este componente.

#### *2. Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos*

TECHO cuenta con antecedentes suficientes para el cumplimiento de este principio. El personal involucrado ha alcanzado buenos niveles de experiencia en las actividades centrales de la Asociación. Trabaja con objetivos sociales definidos, dirigidos a obtener resultados con impactos sociales positivos. La población objetivo alcanzada comprende a personas en estado de vulnerabilidad y que mayoritariamente viven por debajo de la línea de pobreza.

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DNI: 28.753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE

Oportunamente, TECHO suministró documentación referida a la gobernanza bajo la cual se administran los proyectos. Se estableció que la misma indica un ajustado proceso de selección y administración de proyectos, sustentadas en guías y procedimientos metodológicos utilizados para tales fines. TECHO opera en el ámbito de una planificación estratégica que comprende un período de 5 años, la que es revisada en forma bianual y desde la cual se seleccionan los proyectos. En su elaboración, participan la Coordinación General y el Equipo Fijo de TECHO. El carácter profesional de la mayoría de sus integrantes, le otorgan una fortaleza adicional para el cumplimiento de este principio.

Para finalizar, TECHO posee una estructura de Gobierno Corporativo, con la correspondiente definición de funciones y roles de su equipo de gestión y de sus voluntarios/as, por lo cual UNTREF ACR UP entiende que la Asociación reúne los elementos requeridos para el cumplimiento de este componente con transparencia.

### *3. Administración de los Fondos*

La Asociación cuenta con la infraestructura tecnológica y profesional adecuada para administrar los fondos dirigidos al Proyecto. En esa dirección, su propia pertenencia a la institución central de la que forma parte, ha determinado que los procedimientos internos para determinar los ingresos y usos de fondos, independientemente del carácter de los mismos, se administren de forma transparente. En lo referido a la trazabilidad de los usos de los recursos obtenidos por la emisión, la Asociación dispone de la experiencia administrativa correspondiente, lo que le permitirá especificar los procedimientos dirigidos a establecer de manera transparente la asignación de los mismos.

UNTREF ACR UP entiende que la Asociación cuenta con la experiencia y capacidad de gestión suficientes, las que están alineadas con lo establecido por los Principios de Bonos Sociales para este componente.

### *4. Presentación de Informes*

A través del Prospecto, la Asociación se compromete a emitir en forma periódica, información actualizada que permitirá determinar el uso de los fondos. Específicamente, el emisor deberá elaborar y remitir en forma anual un reporte sobre el uso de los fondos y sobre los beneficios sociales (con la recomendación de que sean revisados por un tercero independiente) junto a los Estados Contables anuales, si desea listarse en el panel de bonos SVS (Sociales, Verdes y Sustentables) de BYMA.

Asimismo, se establece que también se hará referencia a los beneficios sociales derivados del Proyecto de la Fábrica Social. Con referencia a este aspecto, es importante señalar que TECHO puede informar tanto en lo relacionado con la marcha de la construcción de la nueva Fábrica Social, de su producción cuando corresponda y de la población objetivo alcanzada. Es decir, un conjunto de indicadores cuantitativos que permitirán determinar con claridad, el impacto social positivo que se derivará del Proyecto de la Fábrica Social.

UNTREF ACR UP entiende que la Asociación, podrá establecer los formatos de información que satisfagan el cumplimiento de este componente.

### *5. Conclusión*

UNTREF ACR UP entiende que las Obligaciones Negociables, con destino a financiar el Proyecto de Fábrica Social 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, asignándole la calificación de BS.”

### *6. Revisor Externo*

Identificación del tercero independiente que elaboró la “Revisión Externa” y detalle de sus antecedentes profesionales

UNTREF ACR UP es la primera Agencia de Calificación de Riesgo Universidad Pública de Argentina, registrada en la Comisión Nacional de Valores (Nro. 1) y creada en el año 2013 en respuesta a la necesidad de asegurar la debida

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DNI: 28.753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE

competencia que planteara la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales, como una forma de contrabalancear el potencial conflicto de intereses entre la emisora y la proveedora del servicio de calificación de riesgo, dotando de mayor transparencia al sistema.

Fiel a dicha premisa y basando su actividad en la idoneidad e independencia de sus integrantes, la Agencia brinda un servicio eficiente, confiable y accesible tanto para los emisores como para la comunidad de inversores y agentes del mercado que necesiten evaluarlos, contribuyendo de tal manera a la democratización del proceso de calificación y evaluación crediticia.

La Calificadora de Riesgo de la Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF), aun cuando reviste la condición de una institución pública, no está subordinada a una oficina pública, razón por la que las calificaciones que emite son absolutamente autónomas y no están influidas ni por la política ni por interés corporativo alguno.

Esa característica distintiva le ha dado un lugar reconocido en el mercado, permitiéndole que sus servicios de calificación de riesgo de una amplia variedad de instrumentos financieros –obligaciones negociables, valores emitidos por fideicomisos financieros, fondos comunes de inversión tanto abiertos como cerrados- y de entidades financieras, empresas, fiduciarios, instituciones de Microfinanzas, etc., se posicionen cada vez con mayor presencia en el mismo.

Agregando recursos que permitan a los inversores visibilizar las emisiones que se dirijan a financiar proyectos encuadrados en los “Principios de Bonos Sociales” de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (ICMA en inglés) y al impacto social positivo de los mismos, UNTREF ACR UP ha implementado, siguiendo la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 788/2019, una metodología para la evaluación de bonos sociales, aprobada y registrada por la Comisión Nacional de Valores el pasado 7 de octubre de 2020. Siguiendo la misma, UNTREF ACR UP asigna niveles o escalas a los instrumentos emitidos, que permiten a los inversores determinar que los fondos resultantes de la emisión serán destinados a financiar proyectos sociales elegibles, y conocer el alcance y profundidad del impacto social esperado.

Asimismo, UNTREF ACR UP cuenta con el apoyo del Centro de Estudios de la Economía Social de la UNTREF, que está constituido por especialistas en temáticas que son objetivos de los Bonos Sociales, para determinar el enfoque a emplear en el tratamiento de los objetivos sociales y el resultado del impacto que se estima alcanzar con su concreción.

La información adicional de la Agencia acerca de temas organizacionales (resolución constitutiva, reglamento, informe de oficial de cumplimiento, inscripciones, nóminas, consejo de calificación, etc.), metodologías de calificación, informes, hechos relevantes, código de conducta y actas del consejo de dirección, puede ser consultada en el sitio del Regulador (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), en “Registros Públicos”, “Calificadoras de Riesgo”, “Universidades Públicas” y “Universidad Nacional de Tres de Febrero”.

Igualmente, puede consultarse la información de la UNTREF ACR UP provista en la página [www.acrup.untref.edu.ar](http://www.acrup.untref.edu.ar) o solicitarse a [acrup@untref.edu.ar](mailto:acrup@untref.edu.ar)

## VI. GARANTÍA

**ENTIDADES DE GARANTÍA:** Tanto el capital como los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables estarán 100% garantizadas en forma conjunta por Acindar Pymes SGR, Argenpymes SGR y Crecer SGR como Entidades de Garantía Autorizadas por CNV, quienes asumirán tal carácter como liso, llano y principal pagador con renuncia al beneficio de excusión y división.

### Información sobre Acindar PYMES SGR:

**Denominación Social de la entidad de garantía:** Acindar Pymes SGR

**Sitio web:** <https://www.acindarpymes.com.ar/>

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DNI: 28.753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE

**Naturaleza de la Garantía:** Garantía Común. Las Obligaciones Negociables están garantizadas en un 27,78% tanto el capital como los intereses por Acindar Pymes S.G.R. como Entidad de Garantía autorizada por la CNV, quien asumirá el carácter de liso, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables, con renuncia al beneficio de excusión y división, en este último caso sólo respecto de la Emisora.

**Descripción:** Acindar Pymes S.G.R. surgió a fines de 2005, autorizada por la Disposición 71/2005 de la Subsecretaría de la Pequeña y Mediana Empresa y Desarrollo Regional. Nació con un Fondo de Riesgo de \$80 millones, el cual fue autorizado a ser incrementado en reiteradas oportunidades hasta alcanzar los 5.541 millones. A la fecha cuenta con un fondo integrado de \$ 5.491.403.377 con la participación de 61 Socios Protectores, todas empresas de primer nivel y de distintos sectores de la economía. Es la SGR privada más importante del país, no sólo por su Fondo de Riesgo sino también por su volumen de negocios. Cuenta actualmente con 6 sucursales distribuidas en las principales provincias de nuestro país, lo que le permite tener una cobertura federal y atender a Pymes de distintos sectores económicos.

Acindar Pymes ha sido calificada por Fix SCR con Calificación de Largo Plazo A (perspectiva negativa) y Calificación de Corto Plazo A2 (arg). Dicha calificación fue publicada en la Autopista de la Información Financiera de la CNV el día 1 de septiembre de 2021 bajo ID 2787995.

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de Acindar Pymes S.G.R. publicada en la CNV y BCRA.

Información sobre la entidad de garantía al 31/08/2021:

- Fondo de Riesgo Autorizado: \$ 5.541.403.377.-
- Fondo de Riesgo Integrado: \$ 5.541.403.377
- Fondo de Riesgo de Disponible: \$ 5.087.559.493.-
- Fondo de Riesgo Contingente: \$ 453.843.883.-
- Garantías Vigentes: \$ 12.159.366.240.-
- Grado de Apalancamiento: 2,39.-

#### **Información sobre Argenpymes SGR :**

**Denominación Social de la Entidad de Garantía:** Argenpymes SGR.

**Sitio Web:** <http://www.argenpymes.com.ar/>

**Naturaleza de la Garantía:** Garantía común. Las Obligaciones Negociables están garantizadas en un 55,55% tanto el capital como los intereses por Argenpymes SGR como Entidad de Garantía autorizada por la CNV, quien asumirá el carácter de liso, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables, con renuncia al beneficio de excusión y división, en este último caso sólo respecto de la Emisora.

**Descripción:** Argenpymes es una SGR que cuenta con poco más de cinco años de trayectoria en el sistema y que ha aumentado rápidamente su participación de mercado, otorgando garantías para capital de trabajo e inversión en bienes de capital a MiPyMEs argentinas de diversos sectores económicos

Argenpymes ha experimentado un importante crecimiento principalmente desde el segundo semestre de 2020. El monto de garantías vigentes de Argenpymes a diciembre de 2020 fue un 108% superior, en términos reales, al reportado en diciembre de 2019. El total de garantías vigentes al 31 de marzo de 2021 era de ARS 5.111 millones, un 85% superior en términos reales a las reportadas en el mismo periodo del año anterior.

Argenpymes SGR ha sido calificada por Moody's Local Argentina con A+.ar/POS. Dicha calificación fue publicada en la Autopista de la Información Financiera de la CNV el día 28 de septiembre bajo ID 2797596.

La información de la Entidad de Garantía puede consultarse en la AIF de la CNV.

Información sobre la Entidad de Garantía al 31-08-2021 (expresado en pesos):

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DNI: 28.753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE

ARGENPYMES 31/08/2021	
Fondo de Riesgo Autorizado	3.375.000.000,00
Fondo de Riesgo integrado	2.930.000.000,00
Fondo de Riesgo Disponible	2.795.522.017,00
Fondo de Riesgo Contingente	134.477.983,00
Garantías Vigentes	6.265.488.951,00
Grado de apalancamiento directo	224%

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de Argenpymes SGR publicada en la CNV y el BCRA.

**Información sobre Crecer SGR:**

Denominación social: Crecer SGR

Sitio Web: <https://crecersgr.com.ar/>

Naturaleza de la Garantía: Garantía común. Las Obligaciones Negociables están garantizadas en un 16,67% % tanto el capital como los intereses por CRECER SGR como Entidad de Garantía autorizada por la CNV, quien asumirá el carácter de liso, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables, con renuncia al beneficio de excusión y división, en este último caso sólo respecto de la Emisora.

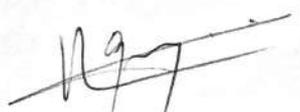
Descripción: Crecer SGR fue autorizada a funcionar por la Resolución 105/2012 de la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa y Desarrollo Regional en el año 2012. Desde ese entonces brinda garantías al Segmento Pyme de la economía. Rapidez de respuesta, agilidad operativa y búsqueda de garantías sobre flujo de ventas, antes que costosas prendas y/o hipotecas sobre activos ilíquidos, son elementos que los caracterizan y permiten aportar un servicio profesional de valor a las necesidades de financiamiento de la empresa. A la fecha cuentan con un Fondo de Riesgo Integrado de \$1.150.000.000.- en la que participan 68 Socios Protectores.

Crecer SGR ha sido calificada por Fix SCR en Julio de 2021 con Calificación de Largo Plazo BBB+ y Calificación de Corto Plazo A3 (arg). Dicha calificación fue publicada en la Autopista de la Información Financiera de la CNV el día 3 de agosto de 2021 bajo ID 2777463.

Información sobre la Entidad de Garantía al 31/08/2021 (expresado en pesos):

- Fondo de Riesgo Autorizado: \$1.125.000.000.-
- Fondo de Riesgo Integrado \$ 1.125.000.000.-
- Fondo de Riesgo Disponible: \$1.115.283.186,00.-
- Fondo de Riesgo Contingente: \$9.716.814,00.-
- Riesgo vivo: \$2.934.645.967,00.-
- Grado de apalancamiento: 2.60

**Síntesis de la Situación Patrimonial:**

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
 DNI: 28.753.553  
**UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.**  
 PRESIDENTE

En miles de pesos	31/03/2021	31/12/2020
TOTAL ACTIVO	687.919.891	703.348.234
TOTAL PASIVO	21.508.046	17.447.038
PATRIMONIO NETO	666.411.845	685.901.196

La información de las Entidades de Garantía se puede consultar en la Autopista de Información Financiera de CNV.

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
 DNI: 28.753.553  
 UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
 PRESIDENTE

**EMISORA**

**UN TECHO PARA ARGENTINA ASOCIACIÓN CIVIL**



**ORGANIZADORES, ESTRUCTURADORES Y COLOCADORES**

**Allaria Ledesma & Cia. S.A.**  
25 de Mayo 359, Piso 12  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina  
Teléfono: 5555-6000  
e-mail: [emisionesprimarias@allaria.com.ar](mailto:emisionesprimarias@allaria.com.ar)

**Banco Santander Río S.A.**  
Av Juan de Garay 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

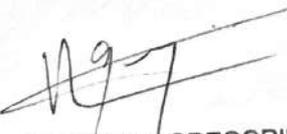
**Banco Hipotecario S.A.**  
Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina  
Teléfono: 4347-5986  
e-mail: [jnaltuna@hipotecario.com.ar](mailto:jnaltuna@hipotecario.com.ar) / [mfaes@hipotecario.com.ar](mailto:mfaes@hipotecario.com.ar)

**Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.**  
Tte. Gral. J. D. Perón 430  
(C1038AAI)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina

**ENTIDADES DE GARANTÍA**

**Argenpymes SGR**  
25 de mayo 277 piso 10  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina  
Teléfono: 6091-6000  
e-mail: [info@argenpymes.com.ar](mailto:info@argenpymes.com.ar)  
[www.argenpymes.com.ar](http://www.argenpymes.com.ar)

**ACINDAR PYMES SGR**

  
**VIRGILIO A. GREGORINI**  
DNI: 28.753.553  
**UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.**  
PRESIDENTE

Av. Belgrano 367  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina  
Teléfono: 011- 4121-2200  
E-mail: [comunicacion@acindarpymes.com.ar](mailto:comunicacion@acindarpymes.com.ar)

**Crecer SGR**  
Av Leandro N Alem 855  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina  
Teléfono: 11-4010-5700  
E-mail: [info@crecersgr.com.ar](mailto:info@crecersgr.com.ar)

**ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN**  
**Perez Alati, Grondona, Benites & Arntsen**  
Suipacha 1111 piso 2  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

  
VIRGILIO A. GREGORINI  
DNI: 28.753.553  
UN TECHO PARA ARGENTINA A.C.  
PRESIDENTE