FIX asigna calificación de Bono Social BSC2(arg) al Fondo Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

17 de marzo de 2021

FIX (afiliada de Fitch Ratings), en adelante FIX, asignó la Calificación de Bono Social BSC2(arg) al Fondo Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Factores Relevantes

FIX concluye que Pellegrini I FCIC Inmobiliario, está alineado a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales (Bonos con impacto social positivo alineados a los SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) generando un impacto social positivo.

Principio de Bonos Sociales- Uso de los fondos: El Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) previstos en el Art. 206 de la Ley 27.440 que establece que, a los fines de fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, el Fondo tendrá limitadas sus inversiones a: Proyectos Inmobiliarios de desarrollo de viviendas sociales y para sectores de ingresos medios y bajos; créditos hipotecarios; y/o valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios. Se consideran viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos aquellas cuyo precio máximo de venta (sin computar gastos e impuestos aplicables a la transferencia- no supere las 220.000 unidades de vivienda (UVIs) o las 220.000 unidades de valor adquisitivo (UVAs), lo que sea mayor a la fecha de la venta. El impacto social positivo proviene dentro de las categorías establecidas en los SBP de ICMA en la de Vivienda Asequible.

Si bien el Prospecto y Reglamento de Gestión, en función a la normativa vigente establecen un mínimo del 75% de las inversiones en Activos Específicos, el 100% de los recursos provenientes de la suscripción estarán destinados a Activos Específicos y a inversiones transitorias.

FIX considera que el Impacto Social estará determinado por la cantidad de nuevas viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, sin embargo el mismo es limitado dado que no hay requerimientos específicos respecto a quienes adquieren las mismas. La no inclusión de población objetivo limita la calificación y no permite obtener métricas valiosas de impacto social como cantidad de personas que adquieren primera vivienda y segmentación por género, edad e ingresos, entre otros.

Principio de Bonos Sociales - Proceso de evaluación y selección de proyectos: El Fondo posee un proceso de inversión robusto, contando con el apoyo de un Comité de Inversiones, cuya mayoría la Sociedad Gerente designará considerando la experiencia en materia inmobiliaria de las personas elegidas. Para la toma de decisiones, la Sociedad Gerente se apoyará en la labor de un Auditor Técnico que tendrá a su cargo certificar los avances de obra y la factibilidad económica y técnica de los Proyectos Inmobiliarios.

El Fondo podría presentar una elevada exposición, de forma directa y/o indirecta, a desarrollos inmobiliarios de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, sin embargo contará con el respaldo de contratos de seguros con diferentes alcances, lo que reduce el riesgo de concentración en un mismo tipo de activo y potenciales pérdidas durante el período de construcción. FIX espera que

dichas coberturas serían otorgadas por las compañías de seguro pertenecientes al Grupo Económico del cual forma parte la Sociedad Gerente, calificadas por FIX en AA(arg) Perspectiva Negativa como Fortaleza Financiera de Largo Plazo, y/o compañías de seguros de similar magnitud y calidad crediticia.

El FCIC sólo podrá participar en Proyectos Inmobiliarios que, al momento de la primera inversión, cuente con un avance de al menos el 20% que incluiría, en términos generales, la finalización de la etapa de compra y escrituración del terreno, factibilidades de servicios y permisos municipales, factores que permiten acotar el riesgo inicial de ejecución, presentándose como un diferencial respecto a otros Fondos Cerrados Inmobiliarios.

Principio de Bonos Sociales- Gestión de los fondos: El Fondo Cerrado es un vehículo de propósito especial (SPV), por lo que se encuentra completamente separado de la Administradora Pellegrini así como del resto de las empresas del Grupo Nación. El Fondo Cerrado tiene un objetivo específico vinculado a la inversión en activos inmobiliarios y será constituido a los fines exclusivos detallados anteriormente vinculados a viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, evitando de esta forma el uso de los fondos en destinos distintos a los esperados por los inversores. El uso de los fondos es trazable y se puede controlar a través de los estados contables auditados del FCI.

Respecto al plazo de aplicación de los Fondos, la Sociedad Gerente prevé una ejecución escalonada del Plan de Inversión, de forma tal de completar la totalidad de las inversiones requeridas hacia el final del quinto año de vigencia del Fondo. En particular, se prevé cumplir anualmente con el siguiente porcentaje: primer año 25%; segundo año 25%; tercer año 25%; cuarto año 15% y quinto año 10%, contando con un plazo de desinversión por el resto de la duración del Fondo, lo que se considera adecuado dadas sus características de inversión.

El Fondo podrá realizar inversiones transitorias, durante el período de formación de activos específicos y en todo momento fuera de dicho período siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo. En general, se espera que las inversiones transitorias en pos del expertise de la Administradora sean invertidas en instrumentos financieros de corto plazo como liquidez o en instrumentos que rindan por encima del índice CAC (Costo de Construcción). Las mismas serán invertidas de tal manera que no resulten inconsistentes con los objetivos de sustentabilidad del Fondo.

Principio de Bonos Sociales - Informes: La Sociedad Gerente deberá elaborar y remitir anualmente junto a los estados contables del Fondo, un informe (el “Reporte de Uso de Fondos y Beneficios Sociales”), revisado por el Revisor Independiente, que contenga: (i) breve descripción de las inversiones del Fondo, incluyendo montos desembolsados, incluyendo (cuando sea posible) el porcentaje asignado a diferentes sectores elegibles y tipos de proyectos, y a la financiación y refinanciación; (ii) impacto esperado de las inversiones; (iii) indicadores de desempeño cualitativos y, cuando sea factible, medidas cuantitativas de desempeño del impacto de proyectos, que incluyan la cantidad de viviendas comprendidas, y; (iv) metodología y los supuestos subyacentes utilizados para preparar los indicadores de rendimiento y métricas.

Notas Relacionadas y Metodología Aplicable:

FIX utilizó el Manual de Evaluación de Bonos Verdes presentado ante la Comisión Nacional de Valores (disponible en www.cnv.gob.ar).

El informe correspondiente se encuentra disponible Disponibles en nuestra página web www.fixscr.com

Contactos

Analista Principal y Responsable del Sector (Finanzas Sostenibles)

Gustavo Ávila

Director

gustavo.avila@fixscr.com

+54 11 5235-8142

Analista Secundario

Yesica Colman

Director Asociado

yesica.colman@fixscr.com

+54 11 5235-8147

Relación con los Medios: Diego Elespe, Head Comercial y de Desarrollo de Negocios

diego.elespe@fixscr.com

+5411 5235-8100/10

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÒN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings), EN ADELANTE TAMBIEN DENOMINADA “FIX”, ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: HTTP://WWW.FIXSCR.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FIXSCR.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX SCR S.A., Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX SCR S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independientes y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A. deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A.se basa en relación con una calificación será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX SCR S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre

acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe, recibida del emisor", se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente, como son riesgos de precio o de mercado. FIX SCR S.A. no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un substituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD 1.000 y USD 200.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de títulos y valores de Estados Unidos de América y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.