

Instrumentos del Mercado de Capitales para la Economía Real

Infraestructura, Inversión Inmobiliaria y Finanzas Sustentables

Novedades regulatorias

Nuevos Productos vinculados al financiamiento de la economía real

Hitos Regulatorios 2020/2021

Agenda vinculada a la promoción de instrumentos que financien la actividad productiva

- Fideicomisos Financieros (FF) Solidarios (RG 839)
- FF y FCI Cerrados para el desarrollo inmobiliario (RG 855)
- FF y FCI Cerrados para el fomento de la infraestructura pública (RG 865)
- FF y FCI Cerrados para el desarrollo del capital emprendedor (RG 868)

Hitos Regulatorios 2020/2021

Agenda vinculada a la promoción de instrumentos que financien la actividad productiva

- Régimen especial para el fomento del desarrollo productivo, las economías regionales y las cadenas de valor (ON, FF y FCI Cerrados) (RG 870)
- FCI Abiertos ASG - FF y FCI Cerrados Sustentables (RG 885)
- FCI Abiertos para el financiamiento de la Infraestructura y la Economía Real (RG 897)

En todos los casos se trabajó en forma articulada con los distintos actores involucrados implementándose el procedimiento de Elaboración Participativa de Nomas

Productos de Inversión Colectiva Inmobiliarios

Fideicomisos Financieros y Fondos Comunes de Inversión Cerrados

PICs para el desarrollo inmobiliario

Fundamentos y Objetivos para crear instrumentos vinculados al sector inmobiliario:

- Se trata de un sector dinamizador de la economía y generador de empleo.
- Se encuentra, en general, alejado del mercado de capitales, caracterizado por vehículos que generan desintermediación financiera (ej. fideicomisos al costo).
- Profesionalizar la actividad de los Desarrolladores y los productos que ofrecen.
- Ampliar oferta de productos tanto para Inversores Institucionales como Inversores individuales.
- Federalización del mercado de capitales.

PICs para el desarrollo inmobiliario

Se diseñó un régimen especial para la constitución de este tipo de productos, con las siguientes características principales:

- Creación de FF y FCI Cerrados para financiar, invertir y/o desarrollar la actividad inmobiliaria ya sea de manera directa y/o a través de instrumentos específicos.
- Se pueden diseñar productos de desarrollo y/o renta inmobiliaria.
- Designación de Desarrollador y Auditor Técnico en vehículos de desarrollo y de Administrador Inmobiliario en productos de inversión y renta.
- Régimen informativo especial para Desarrolladores y presentación de informe periódico para el Auditor Técnico.

PICs para el desarrollo inmobiliario

Aspectos salientes de la regulación de los FCI Cerrados:

- Pueden preverse condiciones de elegibilidad de los proyectos no siendo necesario la identificación de los mismos en forma previa.
- Emisión en tramos -con procedimiento simplificado- y/o integración diferida según necesidades de cada proyecto.
- Posibilidad de prever rescates en especies (ej. unidades funcionales).
- Rescates parciales durante la vida del FCI (ventanas de liquidez).
- Alternativa de distribución de utilidades durante la vigencia del FCI.

PICs para el desarrollo inmobiliario

FCI Cerrados Inmobiliarios – Situación actual

- En la actualidad se encuentran en funcionamiento 9 Fondos con un Patrimonio administrado de más de U\$S 550 millones.
- En su mayoría son productos que prevén un desarrollo y/o refacción combinando, en algunos casos, renta inmobiliaria tanto sea de proyectos residenciales como comerciales.
- Se prevén proyectos en distintas zonas del país.
- Existen otros 3 FCI ya aprobados pendientes de colocación en el mercado.
- 2 FCI cerrados inmobiliarios para vivienda para personas de ingresos medios y bajos (art. 206 de la Ley de Financiamiento Productivo).

PICs para el desarrollo inmobiliario. Cont

FF– Situación actual

- En la actualidad se encuentran vigentes 2 series de Fideicomisos Financieros inmobiliarios que tiene la particularidad de representar las tenencias de CPs con unidades funcionales (FF Pilay).
- Se encuentra en trámite de autorización la creación de un Programa Global para la constitución de FF Inmobiliarios por la suma de U\$S 400 millones.
- La Serie I del programa citado se encuentra en trámite de autorización de OP por la suma de \$10.000 millones.

FCI Abiertos de Infraestructura y Economía Real

Modificación y ampliación del Régimen vigente

FCI Abiertos de Infraestructura y Economía Real

Modificación y ampliación del Régimen vigente de acuerdo a los siguientes fundamentos:

- Desde el 2010 existen Fondos destinados al financiamiento de proyectos de economías regionales e infraestructura, por lo que se ha resuelto ampliar el set de activos elegibles potenciando la demanda de nuevos productos.
- Permitir que recursos con capacidad de financiar mediano y largo plazo se vuelquen a estos Fondos generando un impacto positivo en términos de empleo y desarrollo.
- Trabajar sobre la base de la experiencia recolectada desde su implementación original y en forma coordinada con los actores involucrados (CAFCE, Emisoras, Organizadores, Colocadores).

FCI Abiertos de Infraestructura y Economía Real

Modificación y ampliación del Régimen vigente de acuerdo a los siguientes fundamentos:

- Posibilidad de especialización en sectores de la economía (ej. energía, minería, hidrocarburos, agropecuarios, inmobiliarios, etc.).
- Mejorar los criterios de selección de los activos específicos.
- Diseñar productos con criterios claros de valuación y de administración de los riesgos para proteger carteras institucionales.
- Continuidad jurídica para los Fondos existentes y plazo de adecuación de los portafolios.

FCI Abiertos de Infraestructura y Economía Real

Principales aspectos del nuevo Régimen:

- Nueva denominación: “FCI Abiertos para el financiamiento de la Infraestructura y la Economía Real”.
- Inversión mínima del 75% del Patrimonio del FCI en “activos elegibles”.
- Definición de los conceptos de “activos de destino específico” y “activos multidestinos”. Límites especiales de inversión.
- Plazos más extensos para el pago de los rescates. Vocación de permanencia por parte de los inversores.

FCI Abiertos de Infraestructura y Economía Real

Situación actual – Fondos en funcionamiento:

- Existen 15 FCI Abiertos con un Patrimonio de \$68.000 MM aproximadamente.
 - Activos preponderantes: Obligaciones Negociales (67%) y Títulos Públicos (22%).
 - Período de 365 días para adecuar las inversiones respecto de los nuevos flujos de fondos.
 - Adecuación del Reglamento de Gestión ante CNV mediante mecanismo de Adenda.
- Al menos 3 FCI nuevos en trámite de aprobación bajo el nuevo Régimen.
- Dictado de la Comunicación “A” 7341 del BCRA. Posibilidad de inversión por parte de EEFF.

FF de Economía Real

Situación actual – FF Desarrollo Productivo y Economías Regionales en funcionamiento:

- Gran cantidad de FF vigentes destinados al financiamiento de la economía real, en especial para financiamiento de pequeños productores agropecuarios para la compra de insumos.
- Se han autorizado 2 tramos del FF Invernea hasta la suma de \$1.000 millones (proyectos ganaderos).
- Se encuentra en tramite de autorización de OP un FF con objeto similar destinado al financiamiento de Pymes por la suma de \$ 1.500 millones.
- Se han autorizado 10 tramos del FF INFRAESTRUCTURA PÚBLICA ELÉCTRICA el cual tiene como objeto el desarrollo de obras de infraestructura destinadas a aumentar la capacidad de transmisión y distribución de energía en la Provincia del Chaco.

Productos de Inversión Colectiva Sustentables

Fondos Comunes de Inversión Abiertos ASG
Fideicomisos Financieros y Fondos Comunes de Inversión Cerrados

FCI Abiertos ASG

Creación de un régimen especial de FCI Abiertos con Impacto Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG).

- Invierten en activos con oferta pública, exigiéndosele una inversión mínima en activos específicos (superior al 75% del Patrimonio del FCI).
 - Valores listados en paneles SVS de Mercados autorizados.
 - Valores cuyas emisoras se encuentren listadas en paneles que destaquen buenas prácticas de Gobierno Corporativo, Social y/o Medioambiental.
 - Valores con revisión externa emitidos conforme “Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables SVS en Argentina” y valores fiduciarios emitidos por FF Solidarios.
 - Hasta el 30% puede ser invertido en activos destinados al financiamiento de PyMEs.

FCI Abiertos ASG

Creación de un régimen especial de FCI Abiertos con Impacto Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG).

- Objetivos ASG en el Reglamento de Gestión.
- Identificación especial de este tipo de Fondos.
- Puede preverse un plazo más extenso para el pago de los rescates.
- Período inicial para la conformación definitiva de la cartera de 180 días.
- Recientemente se han lanzado dos FCI nuevos que administran un Patrimonio de aproximadamente \$ 200 millones.
- Existen 6 FCI en trámite de aprobación.

PICS Sustentables

Creación de un régimen especial de FF y FCI Cerrados Sustentables.

- Deben constituirse de acuerdo a los “Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables SVS en Argentina”.
- El fiduciario o la Sociedad Gerente deben solicitar autorización de listado en panel SVS de un Mercado autorizado en forma simultánea a la solicitud de oferta pública ante CNV.
- Las inversiones deberán destinarse directa o indirectamente al financiamiento o refinanciamiento de proyectos con beneficios ambientales y/o sociales (Destino de los Fondos).
- Revisión externa elaborada por un tercero independiente. Adecuada divulgación de los informes.
- Plazo de Difusión especial si la emisión se encuentra destinada a Inversores Calificados.

PICS Sustentables

Creación de un régimen especial de FF y FCI Cerrados Sustentables.

- El prospecto deberá contener información relativa a los proyectos a financiar, criterios de elegibilidad y de exclusión, y mecanismos de control y reporte.
 - Información sobre el Revisor Externo elegido.
 - Mecanismos para garantizar la trazabilidad de los proyectos y la transparencia en el uso de los fondos.
 - Cronograma de inversiones.
- En caso de incumplimiento y exclusión del panel SVS deberán adaptarse los documentos contando para ello con el consentimiento de los inversores.

PICS Sustentables

Creación de un régimen especial de FF y FCI Cerrados Sustentables.

- El prospecto deberá contener información relativa a los proyectos a financiar, criterios de elegibilidad y de exclusión, y mecanismos de control y reporte.
 - Información sobre el Revisor Externo elegido.
 - Mecanismos para garantizar la trazabilidad de los proyectos y la transparencia en el uso de los fondos.
 - Cronograma de inversiones.
- En caso de incumplimiento y exclusión del panel SVS deberán adaptarse los documentos contando para ello con el consentimiento de los inversores.

PICS Sustentables

Casos de éxito

- Recientemente se han lanzado 2 FF Sustentables y 1 FCI Cerrado:
 - FF FECOVITA (Fiduciario Banco de Valores) por U\$S 3 M (social).
 - FF PROYECTO VIDA - LABORATORIOS RICHMOND por U\$S 85 M (sostenible –verde +social-).
 - PELLEGRINI I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO por \$2.033 M (social).