

AVISO DE SUSCRIPCIÓN

CORRESPONDIENTE AL TERCER TRAMO DEL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO "DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO"

Cuotapartes desde V/N conjunto mínimo desde el equivalente en Pesos a USD 2.500.000
hasta V/N conjunto máximo hasta el equivalente en Pesos a USD 60.000.000

Para el tercer tramo por un monto mínimo del equivalente en Pesos a USD 1.500.000
y un monto máximo del equivalente en Pesos a USD 25.000.000

Cuotapartes de Copropiedad Clase A
Cuotapartes de Copropiedad Clase B

Sociedad Gerente



Sociedad Gerente de Fondos Comunes
de Inversión Registrada bajo N° 51 de
la CNV

**Coorganizador de la Emisión y de la
Colocación
Agente Colocador Principal**

Sociedad Depositaria



Sociedad Depositaria de Fondos
Comunes de Inversión Registrado bajo
N° 26 de la CNV

**Coorganizador de la Emisión y de la
Colocación**

Se comunica a los inversores que se ofrecen en suscripción las Cuotapartes a ser emitidas por el fondo común de inversión cerrado **"DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO"** (el "Fondo"), correspondientes al tercer tramo del mismo. El monto mínimo de emisión del tercer tramo será del equivalente en Pesos a la suma de Dólares Estadounidenses US\$1.500.000 y el monto máximo de emisión será del equivalente en Pesos a la suma de Dólares Estadounidenses US\$25.000.000. El Fondo ha sido creado conforme la Ley N°24.083 de Fondos Comunes de Inversión y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") (N.T. año 2013, sus complementarias y modificatorias (las "Normas de la CNV") y demás leyes y reglamentaciones aplicables en la República Argentina. La Oferta Pública de las Cuotapartes del Fondo ha sido autorizada por Resolución N° RESFC-2021-21387-APN-DIR#CNV de fecha 2 de septiembre de 2021 de la Comisión Nacional de Valores. Asimismo, con fecha 23 de junio de 2022, mediante RESFC-2022-21833-APN-DIR#CNV de la Comisión Nacional de Valores, se resolvió aprobar el texto de una adenda al Reglamento de Gestión. Las Cuotapartes serán emitidas de acuerdo con los términos y condiciones que se resumen a continuación y que se encuentran detallados en el prospecto actualizado del Fondo de fecha 11 de agosto de 2023 (el "Prospecto") y en el reglamento de gestión del Fondo de fecha 30 de noviembre de 2021 (el "Reglamento de Gestión"). La versión resumida del Prospecto actualizado fue publicada con fecha 11 de agosto de 2023 en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA"), en el marco de las facultades delegadas por Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") a la BCBA. Asimismo, la versión completa del Prospecto fue publicado con fecha 14 de agosto de 2023 en la página web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv). Los términos en mayúsculas utilizados que no estén definidos en el presente tienen el significado que se les asigna en el Prospecto actualizado y/o en el Reglamento de Gestión.

A continuación se detallan los principales términos de las Cuotapartes:

- 1) Sociedad Gerente:** Dracma S.A.
- 2) Sociedad Depositaria:** Banco Comafi S.A.

3) Desarrollador: ELYON S.A. y EIDICOOP S.A.

4) Organizadores y Agentes Colocadores: Dracma S.A. y Banco Comafi S.A.

5) Agente de Depósito Colectivo: Caja de Valores S.A. ("CVSA").

6) Período de Difusión Pública: Comenzará el 14 de agosto de 2023 y finalizará el 16 de agosto de 2023.

7) Período de Licitación Pública: Comenzará el 17 de agosto de 2023 a las 10:00 horas y finalizará el 23 de agosto de 2023 a las 16:00 horas.

8) Fecha de Emisión e Integración: Será el 25 de agosto de 2023.

9) Cuotapartes y Derechos que Otorgan: El Fondo emitirá únicamente Cuotapartes de Copropiedad las que otorgan a los Cuotapartistas un derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo. No se emitirán "cuotapartes de renta".

El Fondo emitirá dos clases de Cuotapartes:

- Cuotapartes de Copropiedad Clase A ("Cuotapartes Clase A").
- Cuotapartes de Copropiedad Clase B ("Cuotapartes Clase B").

Las Cuotapartes Clase A: (i) tendrán un monto mínimo de suscripción por cada Cuotapartista del equivalente en Pesos a Dólares Estadounidenses cien mil (USD 100.000) al tipo de cambio del día previo al inicio del Período de Difusión Pública del tramo que correspondiera, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación "A" 3500; y (ii) podrán ser suscriptas en un cien por ciento (100%) sólo por Inversores Calificados, debiendo efectuar una integración en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de no menos del cien por ciento (100%) del monto total de Cuotapartes Clase A suscriptas, no pudiendo diferirse la integración en ningún caso. Los requisitos indicados en el los Apartados (i) y (ii) precedentes no operarán en el mercado secundario en relación a las Cuotapartes Clase A.

Las Cuotapartes Clase B: (i) no tendrán un monto de suscripción mínimo por cada Cuotapartista; (ii) podrán ser suscriptas por cualquier tipo de inversor en un cien por ciento (100%), debiendo efectuar una integración en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de no menos del cien por ciento (100%) del monto total de Cuotapartes Clase B suscriptas, no pudiendo diferirse la integración en ningún caso.

Las diferencias existentes entre la Clase A y B de Cuotapartes serán válidas para la colocación primaria del Tercer Tramo de Emisión, y respecto de la colocación primaria de los tramos subsiguientes por parte de los Cuotapartistas que, luego de ejercido el Derecho de Suscripción Preferente, y en su caso, el derecho de acrecer, suscriban el monto remanente. Para mayor información respecto de las características de las Cuotapartes consultar el CAPÍTULO 7 del Prospecto y el Capítulo 7 del Reglamento de Gestión.

Se advierte que la fecha de determinación del tipo de cambio antes reseñada ha sido modificada respecto de la consignada en los prospectos de emisión de tramos precedentes y en el Reglamento de Gestión, a los fines de garantizar el ejercicio de suscripción preferente. Se deja asentado, en tal sentido, que los órganos del Fondo procederán a tramitar la adenda correspondiente ante CNV.

10) Monto Mínimo y Máximo de Emisión del Tercer Tramo: Mínimo de desde el equivalente en Pesos a Dólares Estadounidenses un millón quinientos mil (USD 1.500.000) hasta el equivalente en Pesos a Dólares Estadounidenses veinticinco millones (USD 25.000.000) ambos calculados al tipo de cambio del día previo al inicio del Período de Difusión Pública correspondiente al presente Tercer Tramo de Emisión, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación "A" 3500.

Se advierte que la fecha de determinación del tipo de cambio antes reseñada ha sido modificada respecto de la consignada en los prospectos de emisión de tramos precedentes y

en el Reglamento de Gestión, a los fines de garantizar el ejercicio de suscripción preferente. Se deja asentado, en tal sentido, que los órganos del Fondo procederán a tramitar la adenda correspondiente ante CNV.

11) Precio de Suscripción: Será de \$2,67 por Cuotaparte.

12) Plazo del Fondo: El Fondo tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir del 17 de diciembre de 2021, Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes correspondientes al Primer Tramo de Emisión, y por lo tanto, la fecha de vencimiento del plazo del fondo operará el 17 de diciembre de 2026 (el "Plazo de Duración del Fondo").

13) Moneda del Fondo: Es el Peso (o la moneda de curso legal en la República Argentina que en el futuro lo reemplace). Toda referencia a Dólares Estadounidenses será su equivalente en Pesos al tipo de cambio publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación "A" 3500, del Día Hábil inmediato anterior a la fecha que corresponda. En caso de que por cualquier motivo no fuese posible determinar la cotización antes descripta, se deberá tomar el tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina del Día Hábil inmediato anterior a la fecha que corresponda.

14) Monto Mínimo de Suscripción: Las Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes Clase A tendrán un monto mínimo de suscripción por cada Cuotapartista del equivalente en Pesos a Dólares Estadounidenses cien mil (USD 100.000) al tipo de cambio del día previo al inicio del Período de Difusión Pública del tramo que correspondiera, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación "A" 3500 y solo podrán ser efectuadas por Inversores Calificados.

Se advierte que la fecha de determinación del tipo de cambio antes reseñada ha sido modificada respecto de la consignada en los prospectos de emisión de tramos precedentes y en el Reglamento de Gestión, a los fines de garantizar el ejercicio de suscripción preferente. Se deja asentado, en tal sentido, que los órganos del Fondo procederán a tramitar la adenda correspondiente ante CNV.

Las Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes Clase B no tendrán un monto de suscripción mínimo por cada Cuotapartista.

15) Denominación mínima y Unidad mínima de negociación: En todos los casos, la denominación mínima y unidad mínima de negociación es de Pesos uno (ARS 1).

16) Listado y Negociación: Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("ByMA") y/o negociación en cualquier Mercado Autorizado por la CNV de la República Argentina.

17) Emisión de las Cuotapartes: La emisión de las Cuotapartes queda sujeta al cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones: (i) la recepción y posterior integración de Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes por el Monto Mínimo de Emisión del Tercer Tramo; (ii) la plena vigencia de la autorización de oferta pública por parte de la CNV; (iii) la plena vigencia de la autorización de listado y negociación de las Cuotapartes por al menos un (1) Mercado Autorizado; y (iv) el cumplimiento de los requisitos de dispersión mínima establecidos por las Normas de la CNV.

18) Integración: La integración de las Cuotapartes deberá ser realizada por los oferentes a quienes se les hubiera adjudicado Cuotapartes en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión conforme se informe en el Aviso de Resultado de Colocación. Para la integración de las Cuotapartes, los oferentes que resultaren adjudicatarios deberán, en o antes de las 14:00 hs. de la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión, integrar en la Moneda del Fondo el valor nominal de las Cuotapartes que le fuera adjudicado en las proporciones precedentemente enunciadas (el "Monto a Integrar"), de la siguiente forma: si dicho oferente hubiera cursado Solicitudes de Suscripción a través de alguno de los Agentes Colocadores, deberá pagar el Monto a Integrar respectivo mediante : (a) transferencia en una cuenta abierta a nombre de

dicho Agente Colocador en el país o en el exterior la cual será informada en las Solicitudes de Suscripción, o (b) débito en una cuenta de titularidad del oferente, a ser realizado por dicho Agente Colocador; todo ello de acuerdo a las instrucciones consignadas en las Solicitudes de Suscripción respectivas.

19) Ejercicio de los Derechos de Preferencia y de Acrecer: La Sociedad Gerente otorgará un derecho preferente a los Cuotapartistas existentes para que suscriban nuevas Cuotapartes en proporción a las Cuotapartes que posean. Dicho derecho será para los Cuotapartistas renunciante y transferible. De dicha circunstancia se anoticiará la Sociedad Gerente a través de los sistemas de Caja de Valores S.A. y la actuación de los diversos agentes, sin necesidad de notificación fehaciente del Cuotapartista a la Sociedad Gerente. Asimismo, será de aplicación el derecho de acrecer para aquellos Cuotapartistas que así lo desearan. La Sociedad Gerente procederá al ofrecimiento preferente a los Cuotapartistas mediante notificación a través de la publicación del correspondiente aviso en la AIF, así como en los sistemas de información de los mercados en los que listen las Cuotapartes, amén del Aviso de Suscripción (conforme se define en la sección "Período de Difusión Pública" del Prospecto) a ser publicado en la AIF así como en los sistemas de información de los mercados en los que listen las Cuotapartes. Los Cuotapartistas podrán ejercer su derecho de suscripción preferente dentro del plazo fijado por el Administrador. La adjudicación de Cuotapartes se realizará en proporción a las Cuotapartes que posean los Cuotapartistas que ejercieran el citado derecho de suscripción preferente. A efectos del ejercicio de los derechos de preferencia y de acrecer, los Titulares del Derecho de Preferencia y de Acrecer que deseen ejercer tales derechos a través de los consiguientes Cupones (tal como se define más adelante) deberán informarlo a sus respectivos agentes depositantes en CVSA a fin de que éstos así lo informen a CVSA mediante los sistemas autorizados por dicha entidad. Será responsabilidad de cada agente depositante que tome una orden en tal sentido, contar con la correspondiente instrucción de su comitente.

Se deja asentado que cada cupón ejercido por el Cuotapartista actual dará derecho a suscribir 4,00 (cuatro) Cuotapartes nuevas de la Clase que le correspondiere, lo cual surge de la relación entre el monto máximo de emisión del segundo tramo y la cantidad de Cuotapartes existentes.

20) Método de Colocación: Las Cuotapartes serán colocadas por oferta pública conforme a la LMC, su reglamentación, y las Normas de la CNV. La Sociedad Gerente será la encargada de generar en el sistema de colocaciones "ByMA Primarias" el pliego de licitación de la colocación primaria de las Cuotapartes y las Cuotapartes serán colocadas por los Agentes Colocadores. Aquellos inversores interesados que quieran suscribir las Cuotapartes deberán presentar sus correspondientes Solicitudes de Suscripción en los términos descritos en el capítulo "*Procedimiento de Suscripción y Colocación de las Cuotapartes*" del Prospecto.

21) Adjudicación: Concluido el Período de Licitación Pública, la Sociedad, junto con los Agentes Colocadores, analizarán los requerimientos cursados para el ejercicio del derecho de preferencia a CVSA, y asignarán las Cuotapartes correspondientes a los Cuotapartistas que hubieren ejercido dicho derecho en proporción a las Cuotapartes que posean. Luego, adjudicadas las Cuotapartes referidas en el párrafo precedente, se analizarán los requerimientos cursados para el ejercicio del derecho de acrecer a CVSA, y asignarán las Cuotapartes correspondientes a los Cuotapartistas que hubieren ejercido dicho derecho en proporción a las Cuotapartes que posean. Finalmente, se analizarán las Solicitudes de Suscripción recibidas y asignarán las Cuotapartes priorizando el orden cronológico en el que se hubiesen ingresado tales Solicitudes de Suscripción en el sistema de colocaciones "ByMA Primarias" durante el Período de Licitación Pública y hasta llegar, eventualmente, al Monto Máximo de Emisión para el Tercer Tramo del Fondo. Para mayor información sobre estas y otras cuestiones relativas a la colocación de las Cuotapartes, por favor ver el capítulo "*Procedimiento de Suscripción y Colocación de las Cuotapartes*" del Prospecto.

22) Forma: Las Cuotapartes serán emitidas en forma de certificados globales negociables en Mercados Autorizados representativos de las Cuotapartes que efectivamente sean emitidas y se emitirán según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto y en lo pertinente, en el Aviso de Suscripción. Dichos certificados globales serán depositados en el Agente Depositario Central de Valores Negociables quién será el encargado de llevar su registro. Los Cuotapartistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose el Agente Depositario Central de Valores Negociables habilitado para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.

23) Calificación de Riesgo: Las Cuotapartes han sido calificadas por Universidad Nacional Tres de Febrero (el "Agente de Calificación de Riesgos"), titular del Registro N° 1 "Agencia Calificadora de Riesgos Universidad Pública" (UNTREF ACR UP) por ante la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") como A- (ccn), con fecha 22 de septiembre de 2022. Dicha calificación ha sido actualizada y confirmada mediante dictamen de fecha 20 de julio de 2023. Las actualizaciones de la calificación emitida estarán disponibles en el sitio web de la Sociedad Gerente. Para mayor información, ver CAPÍTULO 10 del Prospecto titulado "Calificación de Riesgo".

24) Comisión de Colocación y Organización: La comisión de colocación será del uno por ciento (1%) para el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores a la cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado para todas las Cuotapartes. La comisión de organización de la colocación será del cero coma cinco por ciento (0,5%) más Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, para los Coorganizadores de la Colocación, calculado sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado, para todas las Cuotapartes.

EN LA FECHA DE EMISIÓN, UNA VEZ EFECTUADA LA INTEGRACIÓN, LAS CUOTAPARTES SERÁN DEPOSITADAS EN LAS CUENTAS DEPOSITANTES Y COMITENTES EN CVSA INDICADAS POR LOS OFERENTES.

La Oferta Pública de las Cuotapartes del Fondo ha sido autorizada por Resolución N° RESFC-2021-21387-APN-DIR#CNV de fecha 2 de septiembre de 2021 de la Comisión Nacional de Valores. Asimismo, con fecha 23 de junio de 2022, mediante RESFC-2022-21833-APN-DIR#CNV de la Comisión Nacional de Valores, se resolvió aprobar el texto de una adenda al Reglamento de Gestión. Estas autorizaciones sólo significan que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el prospecto. La veracidad de la información suministrada en el prospecto es responsabilidad de los miembros de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y de la Sociedad Depositaria, respectivamente, y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831 y sus modificatorias. Los interesados deben considerar cuidadosamente la información contenida en dichos documentos antes de tomar una decisión de invertir en las Cuotapartes. El fondo se encuentra registrado bajo el N° 1227 de la CNV.

Se deja asentado que las inversiones en cuotas partes de fondos comunes de inversión no constituyen depósitos en la sociedad depositaria, a los fines de la Ley de Entidades Financieras ni cuentan con ninguna de las garantías que tales depósitos a la vista o a plazo puedan gozar de acuerdo a la legislación y reglamentación aplicables en materia de depósitos en entidades financieras.

SOCIEDAD GERENTE

**ORGANIZADOR DE LA EMISIÓN Y DE LA COLOCACIÓN
AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL
DRACMA S.A.**

Gral. Alvear 19, Piso 7
Córdoba (X5000ILA)
Provincia de Córdoba
República Argentina

**SOCIEDAD DEPOSITARIA
ORGANIZADOR DE LA EMISIÓN Y DE LA COLOCACIÓN
BANCO COMAFI S.A.**

Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3
(C1035AAO)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

**ASESORES LEGALES DE LA SOCIEDAD GERENTE, DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD
DEPOSITARIA**

TANOIRA CASSAGNE ABOGADOS

Juana Manso 205, Piso 7
Puerto Madero (C1107CBE)
Ciudad de Buenos Aires
República Argentina

**PRICE WATERHOUSE & CO SRL
AUDITORES Y ASESORES IMPOSITIVOS DEL FONDO**

Av. Colón 610, Piso 8
Centro (X5000 EPT)
Ciudad de Córdoba
Provincia de Córdoba
República Argentina

La fecha de este aviso es 14 de agosto de 2023.

**Hernán López Villagra
Presidente**