

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de marzo de 2024

Señores

Bolsas y Mercados Argentinos

Presente

Ref.: Nota BYMA.-

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigimos a Bolsas y Mercados Argentinos ("BYMA"), en representación de la Sociedad DRACMA S.A., en calidad de Sociedad Gerente del Fondo Común de Inversión Cerrado Dracma Inmobiliario, a los fines de informar a este Organismo que por un error involuntario del auditor técnico contable, se publicó una versión distinta de la final respecto de los Estados Contables al 31.12.2023, la cual reflejaba un número incorrecto de cuotas partes, por la presente volvemos a adjuntar el ECC en la versión definitiva. Los puntos que se modificaron entre las dos versiones son los siguientes:

- 1) Estados de evolución del Patrimonio Neto, cantidad de cuotas partes al 31.12.2023.
- 2) Nota 1.4 segundo párrafo.

Sin otro particular, lo saludo muy atentamente.

Por: **Dracma S.A.**

Juan Walker

Carácter: Apoderado

**DRACMA FONDO COMÚN DE
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

Estados Contables

Correspondientes al periodo de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y
finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en moneda homogénea.

**Dracma Fondo Común de
Inversión Cerrado Inmobiliario**

Estados Contables

Correspondientes al periodo de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en moneda homogénea.

Índice

Estado de Situación Patrimonial
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio Neto
Estado de Flujo de Efectivo
Notas
Anexos
Informe de los Auditores
Informe de la Comisión Fiscalizadora

Denominación del fondo: **DRACMA FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO (DRACMA F.C.I.C.I.)**

Domicilio legal: Gral. Alvear 19, piso 7 – Ciudad de Córdoba.

Actividad principal del fondo: Inversión en desarrollos inmobiliarios de vivienda

Número de inscripción en el registro de la Comisión nacional de valores: 1227

Fecha del reglamento: 30 de noviembre de 2021

Resolución CNV: RESFC-2021-21387-APN

Fecha de cierre de ejercicio: 31 de diciembre de cada año calendario

Duración del fondo: Cinco años contados desde la Fecha de Liquidación, integración y emisión de cuotas partes del primer tramo de emisión

Sociedad Gerente: Dracma S.A.

Sociedad Depositaria: Banco Comafi S.A.

**EJERCICIO ECONÓMICO NÚMERO 3
ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Vease nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Ch. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

**DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO**

Estado de Situación Patrimonial
Al 31 de diciembre de 2023, expresado en moneda homogénea
Comparativo con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2022

ACTIVO	31/12/2023 S	31/12/2022 S	PASIVO	31/12/2023 S	31/12/2022 S
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 5.1)	191.562.079	30.931.564	Deudas comerciales (Nota 5.4)	27.760.400	18.792.006
Inversiones (Nota 5.2, anexo I)	264.062.391	2.294.666.060	Deudas fiscales (Nota 5.5)	-	568.787
Otros créditos (Nota 5.3)	11.620.727	6.912.807			
Total del Activo Corriente	467.245.197	2.332.510.431	Total del Pasivo Corriente	27.760.400	19.360.793
ACTIVO NO CORRIENTE			Total del Pasivo	27.760.400	19.360.793
Inversiones (Nota 5.2)	3.808.950.878	1.188.889.829	PATRIMONIO NETO		
			Patrimonio Neto	4.248.435.675	3.502.039.467
Total del Activo No Corriente	3.808.950.878	1.188.889.829	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	4.276.196.075	3.521.400.260
Total del Activo	4.276.196.075	3.521.400.260			

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Dr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

**Francisco
González Leahy**
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estado de Resultados

Correspondiente al período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa y expresado en moneda homogénea

	31/12/2023 \$	31/12/2022 \$
Resultados por tenencia - Ganancia	3.302.120.195	825.722.131
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	3.302.120.195	825.722.131
Honorarios y gastos agente de administración	(84.800.696)	(24.697.556)
Honorarios y gastos agente de custodia	(18.264.148)	(6.810.887)
Otros egresos	(35.129.814)	(108.490.661)
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	(3.741.961.670)	(1.098.601.704)
Resultado del ejercicio - Pérdida	(578.036.133)	(412.878.677)

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE COOPERS & LYON & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Dr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estado de Evolución del Patrimonio Neto
Correspondiente al periodo de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa y expresado en moneda homogénea

	CUOTASPARTES	PRIMA DE SUSCRIPCION	AJUSTE POR INFLACION DE CUOTASPARTES Y PRIMAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE 2022
Suscripción inicial	287,841,487	-	1,458,207,448	(26,922,978)	1,719,125,957
Suscripción de capital (Ver Nota 1.4)	419,828,957	251,897,374	1,524,065,856	-	2,195,792,187
Resultado del ejercicio - (pérdida)	-	-	-	(412,878,677)	(412,878,677)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	707,670,444	251,897,374	2,982,273,304	(439,801,655)	3,502,039,467
	CUOTASPARTES	PRIMA DE SUSCRIPCION	AJUSTE POR INFLACION DE CUOTASPARTES Y PRIMAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE 2023
Saldo al inicio del periodo	707,670,444	251,897,374	2,982,273,304	(439,801,655)	3,502,039,467
Suscripción de capital (Ver Nota 1.4)	288,618,668	481,993,176	553,870,497	-	1,324,482,341
Resultado del ejercicio - (pérdida)	-	-	-	(578,036,133)	(578,036,133)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	996,289,112	733,890,550	3,536,093,801	(1,017,837,788)	4,248,435,675

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Venise nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE COOPERS & LYON
S.R.L.

C.P.E.Ch. N° 21.00004.3
C/ Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

**DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO**

Estado de Flujo de Efectivo

Correspondiente al periodo de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y
finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa y
expresado en moneda homogénea

	31/12/2023 S	31/12/2022 S
VARIACION NETA DEL EFECTIVO		
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del ejercicio	2.142.241.436	1.743.017.154
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(1.419.075.980)	878.963.327
Resultado por exposición a la inflación generado por el efectivo y equivalentes de efectivo	(429.613.959)	(479.739.045)
Efectivo y equivalentes a efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.3.g)	293.551.497	2.142.241.436
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio - (Pérdida)	(578.036.133)	(412.878.677)
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	3.741.961.670	1.098.601.704
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Aumento en inversiones	(5.925.312.523)	(1.981.204.945)
Aumento de créditos fiscales	(17.218.689)	(24.905.325)
Aumento de deudas comerciales	35.583.284	3.268.824
(Disminución) /Aumento de deudas fiscales	(485.930)	289.559
Flujo neto de efectivo (aplicado a) las actividades operativas	(2.743.508.321)	(1.316.828.860)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Suscripción del ejercicio	1.324.432.341	2.195.792.187
Flujo neto efectivo generado por actividades de financiación	1.324.432.341	2.195.792.187
(Disminución) /Aumento neto del efectivo	(1.419.075.980)	878.963.327

Las notas y anexos que acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICEWATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540-4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

1. OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO

1.1. Objeto del Fondo

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria ("Activos Específicos") previstos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias: (i) proyectos inmobiliarios de desarrollo de viviendas sociales y para sectores de ingresos medios y bajos; (ii) créditos hipotecarios; y/o (iii) valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios.

El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión directa o indirecta en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación.

El Fondo es un fondo común de inversión cerrado por su objeto, y por lo tanto salvo durante el Período de Formación de Activos Específicos debe poseer al menos el 75% de su patrimonio neto invertido en Activos Específicos.

1.2. Políticas y planes de inversión

La Sociedad Gerente procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos.

La inversión en Activos Específicos se ajustará a los siguientes parámetros:

- Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas, y tendrán proximidad con las principales áreas de oficinas, comercios y entretenimiento de las ciudades objetivo.
- Los Proyectos Inmobiliarios consistirán en la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, en el marco de lo establecido por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.
- Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el cien por ciento (100%) del total de la inversión estimada para su terminación, comprometiéndose el Fondo a efectuar un aporte mínimo de capital por montos que aseguren al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del costo de la obra de cada Proyecto Inmobiliario. En cualquier caso, el Fondo deberá tener, como mínimo, una participación suficiente para garantizarse el control de todas las decisiones que deba ejecutar el Desarrollador de cada Proyecto Inmobiliario. En los casos en los que el Fondo no financie el cien por ciento (100%) del total de la inversión, la Sociedad Gerente considerará -con los límites indicados en el Apartado 5.3 del presente Reglamento de Gestión- la posibilidad de financiamiento externo adicional para completar la inversión total necesaria de modo de reducir el riesgo de no terminación del Proyecto Inmobiliario. Además, la Sociedad Gerente considerará la previsión de salvaguardas contractuales en beneficio del Fondo en la documentación de las inversiones (por ejemplo, derechos de información, pagos contra avances de obra, o rescisión anticipada).
- En la ejecución del Plan de Inversión se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en fideicomisos, sociedades u otras estructuras jurídicas) en los términos que autoricen las Normas y en tanto resulten compatibles con lo previsto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440, para adquirir y/o desarrollar inmuebles con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E. Cha. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

1. OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO (Cont.)

1.2. Políticas y planes de inversión (Cont.)

- Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo (i) una valuación practicada por un valuador profesional independiente, (ii) de un estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado; y (iii) en el supuesto de que la inversión del Fondo se hiciera mediante la compra todo o de una parte de las acciones de una sociedad comercial, de una auditoría integral de compra ("due diligence"). A estos efectos, la Sociedad Gerente podrá contar con la colaboración profesional de abogados, contadores, agrimensores, arquitectos, ingenieros, escribanos públicos y demás profesionales y asesores de reconocida idoneidad en el mercado, a quienes se les abonarán los aranceles y honorarios usuales de mercado. En todos los casos se deberá contar con la opinión previa del Comité de Inversiones. La decisión de inversión adoptada, junto con la opinión previa favorable del Comité de Inversiones y la valuación del valuador profesional independiente deberá ser publicada en la AIF.
- Las operaciones de compra, venta y locación de bienes inmuebles podrán ser realizadas con intervención de empresas inmobiliarias y/o agentes de reconocida idoneidad en el mercado, designadas por la Sociedad Gerente.
- El Plan de Inversión se ejecutará de manera continuada durante la vigencia del Fondo, pudiendo realizarse adquisiciones y enajenaciones de Activos Específicos. Sin perjuicio de lo indicado, la Sociedad Gerente orientará las decisiones de inversión y desinversión considerando la cercanía de la finalización del plazo de vigencia del Fondo, y la necesidad de la liquidación de los Activos Específicos a efectos de realizar los pagos correspondientes a los Cuotapartistas en oportunidad de la liquidación del Fondo, siempre en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.
- En el caso de que el Activo Específico esté compuesto por créditos hipotecarios, deberán resultar compatibles con lo previsto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440, y deberán contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al Proyecto Inmobiliario elegible. A tal fin la Sociedad gerente efectuará previamente una auditoría por la que se verifique respecto de las entidades otorgantes de los créditos hipotecarios en los que se invertirá el Fondo si los procesos que dichas entidades aplican al otorgamiento de créditos, gestión de riesgos, gestión y aprobación de la información crediticia son adecuados para una adecuada identificación y mitigación de los riesgos y si existe razonabilidad de los saldos de la cartera de crédito en sus estados financieros, debiendo expedir un dictamen fundado con las conclusiones de dicha auditoría. A estos efectos, la Sociedad Gerente podrá contar con la colaboración profesional de abogados, contadores, economistas y demás profesionales y asesores de reconocida idoneidad en el mercado, a quienes se les abonarán los aranceles y honorarios usuales de mercado.
- La inversión en valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios sólo podrá realizarse respecto de valores negociables con autorización vigente de oferta pública y negociación autorizada en Mercados Autorizados. A tal fin la Sociedad Gerente efectuará previamente una auditoría tendiente a la verificación de los antecedentes y del cumplimiento regular de los compromisos de pago asumidos por las emisoras de los valores negociables de que se traten las inversiones proyectadas y las características financieras de dichos valores negociables, debiendo expedir un dictamen fundado con las conclusiones de dicha auditoría. A estos efectos, la Sociedad Gerente podrá contar con la colaboración profesional de abogados, contadores, economistas y demás profesionales y asesores de reconocida idoneidad en el mercado, a quienes se les abonarán los aranceles y honorarios usuales de mercado.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

1. OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO (Cont.)

1.2. Políticas y planes de inversión (Cont.)

La Sociedad Gerente invertirá en Proyectos Inmobiliarios considerando al menos las siguientes pautas de elegibilidad y pauta de inversión:

(i) Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en centros urbanos de más de cincuenta mil (50.000) habitantes dentro de la República Argentina, y tendrán proximidad con las principales áreas de oficinas, comercios y entretenimiento de las ciudades objetivo.

(ii) Los Proyectos Inmobiliarios consistirán en la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, en el marco de lo establecido por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.

1.3. Activos específicos

Se consideran en particular Activos Específicos:

- Derechos reales constituidos sobre inmuebles.
- Créditos hipotecarios y/o valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios.
- Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble (vgr. derechos económicos provenientes de cesiones de flujos de fondos que respondan a la explotación comercial de activos inmobiliarios).
- Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos ordinarios cuyos objetos respondan a los objetivos de inversión del presente Reglamento.
- Participación en acciones de sociedades anónimas cerradas con objeto exclusivo de desarrollo inmobiliario suscriptas en el marco de aumentos de capital (a) cuyo uso de fondos excluya la refinanciación de pasivos y se vincule directamente con los Proyectos Inmobiliarios, (b) cuyo activo esté integrado preponderantemente por inmuebles o derechos reales sobre inmuebles de cualquier naturaleza, o derechos personales relacionados con inmuebles de cualquier naturaleza, y (c) cuyo objeto y actividad sea el desarrollo de inmuebles; (ii) valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro valor negociable destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación de Proyectos Inmobiliarios y/o que respondan a los objetivos de inversión del presente Reglamento.
- Derechos de crédito relacionados con la locación total o parcial de inmuebles de titularidad (directa o indirecta) del Fondo.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Dr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540-4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el periodo de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

1. OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO (Cont.)

1.4. Suscripción – Monto Máximo de Emisión

Con fecha 15 de diciembre de 2021 el fondo suscribió \$ 287.841.487.- (pesos doscientos ochenta y siete millones ochocientos cuarenta y un mil cuatrocientos ochenta y siete) en cuotas de valor nominal \$1, de los cuales fueron integrados en un 100% el 17 de diciembre de 2021.

Con fecha 14 de diciembre de 2022 el fondo suscribió \$ 419.828.957.- (pesos cuatrocientos diecinueve millones ochocientos veintiocho mil novecientos cincuenta y siete) en cuotas de valor nominal \$1,60 de los cuales fueron integrados en un 100% el 16 de diciembre de 2022.

Con fecha 23 de agosto de 2023 el fondo suscribió \$ 288.618.668.- (pesos doscientos ochenta y ocho seiscientos dieciocho seiscientos sesenta y ocho) en cuotas de valor nominal \$2,67 de los cuales fueron integrados en un 100% el 25 de agosto de 2023.

La Sociedad Gerente podrá decidir el aumento de la cantidad de Cuotas del Fondo mediante la apertura de nuevos tramos de emisión dentro del máximo autorizado de la suma en Pesos equivalente a dólares estadounidenses sesenta millones (USD 60.000.000).

1.5. Auditor Técnico

Los fondos, que directa o indirectamente desarrollen proyectos inmobiliarios deberán designar un auditor técnico.

2. PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1. Presentación y preparación de los estados contables

Los presentes Estados Contables han sido preparados por la Dirección de la Sociedad Gerente, están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), en la modalidad en la que éstas fueron aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Córdoba (CPCECba.) y de acuerdo con las resoluciones emitidas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

2.2. Información comparativa

Los saldos por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 y por resultados al 31 de diciembre de 2023, que se exponen en estos Estados Contables a efectos comparativos, siguiendo los lineamientos indicados en Nota 3.2.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE COOPERS & LYON Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

3. NORMAS CONTABLES

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario para la preparación de los presentes estados contables.

3.1. Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la administración del fondo realice estimaciones y evaluaciones que afecten el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

3.2. Unidad de medida

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

Durante el 2018, la inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias.

Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados contables que les sean presentados.

Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/18 (B.O. 28/12/2018), la Comisión Nacional de Valores (CNV) dispuso que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o ejercicios intermedios deberán presentarse ante este Organismo expresados en moneda homogénea. Asimismo, mediante dicha resolución determinó que, a los fines de la reexpresión de los estados contables, se aplicarán las normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptadas por el Consejo Profesional en Ciencias Económicas de Córdoba.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICEWATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

3. NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general.

Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

3.3. Criterios de valuación

a) Rubros monetarios

Caja y bancos, otros créditos y cuentas por pagar en moneda local se encuentran valuados a su valor nominal, incorporando, en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del ejercicio, según las cláusulas específicas de cada operación. Los valores así obtenidos no difieren significativamente con sus valores descontados.

b) Inversiones

Con fecha 15 de noviembre de 2018 la CNV emitió la RG 771 la cual sustituye el Art. 20 de la Sección II del Capítulo I y el apartado 3 "Criterios de Valuación" del Capítulo 4 del "Texto Clausulas Generales del Reglamento de Gestión Tipo" del artículo 19 de la Sección IV del Capítulo II, ambas del Título V de las Normas (TO 2013) referido a los criterios de valuación de los fondos comunes de inversión abiertos. Entre otras cuestiones, esta dispone que a los fines de la aplicación del criterio de buen hombre de negocios, en todos los casos se deberán obtener los valores que mejor reflejen el precio de realización de los activos. Esta resolución tiene vigencia a partir del 20 de noviembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2023 las inversiones en fondos comunes de inversión están valuadas al valor de la cuota-partes o a su valor de cotización vigente al cierre del ejercicio según lo establecido en la mencionada resolución.

El fideicomiso inmobiliario: ha sido valuado a valor neto de realización.

c) Impuesto a las ganancias

Con fecha del 9 de mayo de 2018, fue aprobada por el Congreso de la Nación la Ley de Financiamiento Productivo (Ley 27.440 B.O. 11.05.2018), la cual, y siempre que se cumplan con determinados requisitos, iguala el tratamiento impositivo de los Fondos Comunes de Inversión cerrados con respecto a los abiertos, con impacto desde el ejercicio fiscal 2018. Según el artículo 205 de dicha Ley, se determina que en pos de transparentar el tratamiento vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV). De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 19.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

3. NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.3. Criterios de valuación (Cont.)

c) Impuesto a las ganancias (Cont.)

El Fondo cumple con la condición de haber sido colocado por oferta pública con autorización de la CNV y no tiene rentas de fuente extranjera, por lo tanto, no corresponde que el Fondo sea el sujeto obligado a determinar el impuesto a las ganancias, siendo en tal caso los inversores perceptores de las ganancias que el Fondo distribuya los sujetos obligados a tributar el impuesto.

d) Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido expresados en moneda homogénea de acuerdo a lo establecido en la Nota 3.3.

e) Cuentas de resultado

Los resultados se exponen reexpresados según lo mencionado en la Nota 3.3.

f) Resultados financieros y por tenencia incluyendo el resultado en el poder adquisitivo de la moneda

Tal como dice la Nota 3.3, la empresa ejerció la opción de la RT 6 y la Res. JG 539/18 de presentar el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) incluido en los resultados financieros y por tenencia, y exponerlo en una sola línea.

g) Estado de flujo de efectivo

La partida "Efectivo y equivalentes de efectivo" incluye a las disponibilidades y a las inversiones que se mantienen con el fin de cumplir con los compromisos de corto plazo, con alta liquidez, fácilmente convertibles en importes equivalentes de efectivo y con plazo de vencimiento menor a tres meses desde la fecha de adquisición, de acuerdo con lo siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
Bancos en moneda extranjera (Nota 5.1)	191.562.068	30.928.802
Bancos en moneda nacional (Nota 5.1)	11	2.762
Inversiones consideradas como efectivo (Nota 5.2)	101.989.418	2.111.309.872
Efectivo y equivalente a efectivo al cierre del ejercicio	293.551.497	2.142.241.436

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

4. PATRIMONIO DEL FONDO

- **Cuota-partes de copropiedad:**

El Fondo posee dos clases de Cuota-partes de Copropiedad, Clase A y Clase B, las que otorgan un derecho a una participación proporcional a su valor nominal.

- **Condiciones de emisión de las cuota-partes:**

Las características comunes de las Cuota-partes Clase A y Clase B serán las siguientes:

- **Derechos políticos.** Las Cuota-partes confieren a los Cuotapartistas de un (1) voto por Cuota-parte, con iguales derechos de voto.
- **Derechos económicos.** Las Cuota-partes darán derecho a los Cuotapartistas a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo, y de corresponder a la distribución de utilidades.

Características diferenciales de las Cuota-partes Clase A y Clase B.

- **Cuota-partes Clase A:** (i) tendrán un monto mínimo de suscripción por cada Cuotapartista en el tramo de emisión correspondiente del equivalente en Pesos a Dólares Estadounidenses cien mil (USD 100.000) al tipo de cambio del día previo al inicio del Período de Licitación 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 Cuota-partes Clase A suscriptas en el tramo de emisión correspondiente, no pudiendo diferirse la integración en ningún caso.
- **Cuota-partes 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 Cuota-partes Clase B suscriptas, no pudiendo diferirse la integración en ningún caso.

- **Valor del patrimonio:**

Al 31 de diciembre de 2023 el patrimonio del fondo está conformado de la siguiente manera:

Fecha de los EECC	Cantidad de Cuota-partes	Valor de las Cuota-partes expresado en Moneda del Fondo
31/12/2023	996.289.112	4,264260

Véase nuestro Informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.F.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Of. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540-4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
5.1 Bancos		
-Bancos en moneda nacional	11	2.762
-Bancos en moneda extranjera (Anexo II)	191.562.068	30.928.802
Totales	191.562.079	30.931.564
5.2 Inversiones		
Corrientes		
- Fondos comunes de inversión (Anexo I)	101.989.418	2.111.309.872
- Bonos corporativos (Anexos I y II)	162.072.973	183.356.188
Totales	264.062.391	2.294.666.060
No Corrientes		
- Certificado de Participación - Fideicomiso Ordinario (Nota 8)	327.894.571	723.691.213
- Aportes negocio en participación (Nota 8)	3.481.056.307	465.198.616
Totales	3.808.950.878	1.188.889.829
5.3 Otros créditos		
Corrientes		
- Créditos fiscales	11.620.727	6.912.807
Totales	11.620.727	6.912.807
5.4 Deudas comerciales		
- Honorarios y gastos – Agente de administración	14.947.967	7.888.582
- Honorarios y gastos – Agente de custodia	7.162.500	3.175.477
- Honorarios profesionales a pagar	5.649.933	7.727.947
Totales	27.760.400	18.792.006
5.5 Deudas fiscales		
Corrientes		
- Retenciones y percepciones fiscales	-	568.787
Totales	-	568.787

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540-4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

6. PLAZOS TASAS DE INTERÉS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE INVERSIONES CRÉDITOS Y DEUDAS A PAGAR

La composición de las inversiones, créditos y deudas al 31 de diciembre de 2023, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Inversiones		Otros créditos		Deudas comerciales		Deudas fiscales	
	31.12.23	31.12.2022	31.12.23	31.12.2022	31.12.23	31.12.2022	31.12.23	31.12.2022
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Hasta 3 meses	264.062.391	2.294.666.060	11.620.727	6.912.807	27.760.400	18.792.006	-	568.787
Total	264.062.391	2.294.666.060	11.620.727	6.912.807	27.760.400	18.792.006	-	568.787
No devenga interés	264.062.391	2.294.666.060	11.620.727	6.912.807	27.760.400	18.792.006	-	568.787
Total	264.062.391	2.294.666.060	11.620.727	6.912.807	27.760.400	18.792.006	-	568.787

7. CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FONDO

La Sociedad operó en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los principales indicadores en nuestro país fueron:

- El país finalizó 2023 con una caída de su actividad del 1,4%, según datos preliminares del PBI.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 alcanzó el 211% (IPC).
- Entre el 1º de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, el peso se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de 180\$/US\$ al inicio del ejercicio a 805 \$/US\$ al cierre del ejercicio.
- La autoridad monetaria impuso restricciones cambiarias a fin de contener la demanda de dólares.

Esto implicó, entre otras cosas, el requisito de solicitar autorización previa al Banco Central de la República Argentina para realizar pagos al exterior en operaciones tales como el pago de dividendos a no residentes, el pago de préstamos financieros al exterior y el pago de importaciones de ciertos bienes y servicios, entre otras.

El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo gobierno en Argentina, que ha planteado entre sus objetivos instaurar un nuevo régimen económico en el país, para lo cual se propone llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones. El plan del nuevo gobierno propone avanzar con una profunda desregulación de la economía y con reformas estructurales que liberen las restricciones para invertir y operar en el país, incluyendo la flexibilización paulatina de las restricciones cambiarias mencionadas previamente, con el objetivo de eliminarlas una vez que estén dadas las condiciones macroeconómicas para hacerlo.

Entre sus primeras medidas, el nuevo gobierno publicó un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) donde se anulan y/o modifican unas 300 leyes, introduciéndose reformas en el mercado de trabajo, el código aduanero y en el status de las empresas públicas, entre otras. Si bien el DNU debe ser tratado y ratificado por al menos una de las cámaras del Congreso de la Nación, sus disposiciones se encuentran parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023, considerando una serie de acciones judiciales que han concedido la suspensión de ciertas modificaciones.

Vease nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

7. CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FONDO (Cont.)

La situación al 31 de diciembre de 2023, incluyendo las principales medidas tomadas por el nuevo gobierno que afectan a nuestro negocio y que ya se encuentran vigentes, es la siguiente:

- Se mantienen las restricciones de acceso al mercado de cambios oficial.
- Se mantiene el régimen de retenciones a la exportación e impuestos a las importaciones. No obstante, se permitió a los exportadores liquidar un 20% de las divisas a través de operaciones de compraventa con valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables. Las reformas propuestas por el nuevo gobierno iniciaron su proceso de discusión legislativa. No es posible prever en este momento su evolución ni nuevas medidas que podrían ser anunciadas. La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera.

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

8. INVERSIONES

- **Creación Fideicomiso**

Con fecha 6 de abril de 2022, se creó el Fideicomiso *Dracma Inversiones Inmobiliarias*, para realizar la adquisición de inmuebles (lotes) ubicados en las diferentes urbanizaciones de la megaurbanización *Manantiales* de la ciudad de Córdoba, desarrollada por grupo *Edisur*, para su posterior reventa a terceros, compartiendo la ganancia entre el Fondo y el Desarrollista, a partir de una rentabilidad mínima para el fondo del 10% anual en términos reales, aprovechando oportunidades de corto plazo.

Este Fideicomiso tiene por objeto la creación de un patrimonio de afectación específico, entre cuyos activos radiquen los lotes adquiridos hasta su transferencia a terceros. Sus participantes son, por un lado, el Fondo, el cual es el fiduciante, beneficiario y fideicomisario y por otro lado el fiduciario, *Córdoba Investment Trusts S.A.S.*

El patrimonio fiduciario está integrado por todas aquellas posiciones contractuales, emergentes de los boletos de compraventa o reservas de venta de lotes en los *Loteos*, que el Fiduciario adquiera en cumplimiento de las gestiones encomendadas en el contrato. Asimismo, forman parte del patrimonio los aportes de fondos que realice el Fiduciante Beneficiario, hasta que los mismos egresen para ser aplicados a los destinos establecidos, y los fondos que ingresen en virtud de la transferencia de lotes a terceros, hasta tanto sean distribuidos y adjudicados conforme se establece en el contrato. Este patrimonio al 31 de diciembre de 2023 es de \$327.894.570.

Vease nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

8. INVERSIONES (Cont.)

• Negocio en participación - Proyecto Aurus

Con fecha 25 de julio de 2022, se suscribió un negocio en participación entre Dracma FCICI y Elyon S.A. con el objeto de que éste último ejecute la obra de construcción de un complejo de departamentos y cocheras que consta de dos etapas. A los efectos de que Elyon cumple con el objeto definido, Dracma FCI se compromete a entregar en concepto de aporte para la construcción de una parte de la Etapa I, la suma de pesos equivalentes de Dos millones seiscientos treinta y cuatro mil setecientos sesenta y ocho (2.634.768) UVAs al valor publicado por el BCRA del día anterior a cada desembolso. Al 30 de septiembre de 2023, se encuentran realizados tres desembolsos: el primero realizado el 25 de julio del 2022 por un importe de \$102.898.214 equivalente a 768.528 UVAs, el segundo desembolso realizado el día 24 de Enero de 2023 por un importe de \$ 89.336.909 equivalente a 466.560 UVAs, y el tercero realizado el 3 de julio de 2023 por un importe de \$127.258.905 equivalente a 466.560 UVAs. A partir de Agosto se produjeron reintegros de capital: el 23 de agosto de 2023 por un importe de \$16.199.753 equivalente a 53.512 UVAs, el 25 de agosto de 2023 por un importe de \$60.462.742 equivalente a 197.771 UVAs, el 13 de septiembre de 2023 por un importe de \$16.991.221 equivalente a 53.534 UVAs, el 14 de septiembre por un importe \$15.945.668 equivalente a 50.140 UVAs, el 20 de septiembre por un importe de \$45.299.783 equivalente a 139.961 UVAs y el 11 de octubre por un importe de \$19.085.318 equivalente a 54.333 UVAs.

En contraprestación por el Aporte comprometido, DRACMA FCICI tendrá el derecho a recuperar su aporte de Elyon con relación a las unidades afectadas a la garantía del negocio común, esto es por cada 1.296 UVAs desembolsados por DRACMA FCICI equivale a un metro cuadrado más un margen establecido.

Toda operación de compraventa donde Elyon perciba un pago de las unidades afectadas a la garantía, deberá ser rendido a DRACMA FCICI en el plazo de 10 días inmediatos posteriores.

En el supuesto que al 31 de diciembre de 2026 existieran metros cuadrados asignados a DRACMA FCICI que no hubieran sido comercializados o liquidados anticipadamente por Elyon, DRACMA FCICI tendrá la obligación de recibir su liquidación en especie mediante la entrega de la propiedad de los metros remanentes.

• Negocio en participación - Proyecto Oliden Joven

Con fecha 10 de enero de 2023, se suscribió un Contrato de Negocio en Participación entre Dracma FCICI y Visiones Compartidas S.A., sociedad relacionada a Eidico S.A. y fiduciaria del fideicomiso Oliden Joven.

Con fecha 14 de enero de 2023, DRACMA FCICI en su calidad de partícipe realizó el desembolso al fideicomiso Oliden Joven de una suma equivalente en pesos a 3.000.000 UVA's para la realización del Proyecto. En contraprestación por el Aporte comprometido, DRACMA FCICI tendrá el derecho a participar en la venta de unidades determinadas. Como garantía, la tierra del proyecto es aportada a un fideicomiso de garantía.

En el supuesto que al 31 de diciembre de 2024 existieran metros cuadrados asignados a DRACMA FCICI que no hubieran sido comercializados o liquidados anticipadamente por Eidico, DRACMA FCICI recibirá su liquidación en especie mediante la entrega de la propiedad de las unidades remanentes.

Oliden Joven es un emprendimiento desarrollado en una parcela de 38.000 m², sobre la calle Oliden, con acceso directo desde Panamericana, Ramal Pilar, altura Km 43,5, sentido al norte, en la localidad de Pilar. Vecino de proyectos como Ayres del Pilar, La Lomada y Los Cardos.

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Ch. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

8. INVERSIONES (Cont.)

- **Negocio en participación - Proyecto Oliden Joven (Cont.)**

El proyecto consta de 136 townhouses de 3 ambientes en planta baja y primer piso, de una superficie promedio de 100 m² cada uno; el año estimado de finalización del proyecto es 2024.

Se trata de un importante emprendimiento inmobiliario residencial de la desarrolladora Eidico; es un complejo de viviendas en desarrollo, en una de las mejores zonas del Partido de Pilar. El segmento meta al cual está dirigido el proyecto es el de familias tipo, con o sin hijos, y con un nivel socio económico medio que, en el contexto económico actual, se presenta con buena demanda.

- **Negocio en participación - Proyecto Pilar Chico**

Con fecha 12 de septiembre de 2023, se suscribió un Contrato de Negocio en Participación entre Dracma FCICI y Servabo Fidem S.A. como fiduciaria del fideicomiso Pilar Chico.

En el marco del contrato, DRACMA FCICI, se compromete a entregar al fiduciario en concepto de aporte para la construcción del Loteo, una suma de dólares estadounidenses equivalente a la cantidad de dos millones ochocientos mil (2.800.000) UVAs, al valor publicado por el BCRA el día anterior a dicho desembolso. El desembolso se hizo efectivo con fecha 20 de septiembre de 2023, implicando un importe de \$906.248.000.

DRACMA FCICI, en virtud de los aportes realizados, tendrá el derecho a recuperar su aporte del fideicomiso, del producido de la venta de las unidades del Loteo, de la liquidación anticipada de éstas o de la liquidación en especie de unidades.

El proyecto, consiste en un nuevo barrio privado en la zona de Pilar, ubicado en un creciente entorno urbanizado con gran diversidad de servicios, en la provincia de Buenos Aires. El barrio se desarrollará en una superficie de 32 hectáreas y 206 lotes con superficies promedio de 300 M².

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICH WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

**DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO**

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

ANEXO I – INVERSIONES

Detalle	Cantidad	Cotización	Importe al 31/12/2023	Importe al 31/12/2022
Fondo común de inversión en pesos				
AdCap Ahorro Pesos Fondo de Dinero	13.180.275	7,73803	101.989.418	2.111.309.872
Obligaciones Negociables				
ON Telecom Arg. CL. 10/06/2025 C.G	226.000	717,14	162.072.973	153.194.312
ON AEROP Arg. CL. 08/07/2025 C.G.			-	19.243.208
ON CT Barragan CL. 1 VT. 04/06/2023			-	10.918.668
Total Inversiones Corrientes			264.062.391	2.294.666.060
Total de Inversiones			264.062.391	2.294.666.060

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E. Cba. N° 21.00004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

**Francisco
González Leahy**
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

**DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO**

Por el período de doce meses iniciados el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023

ANEXO II – ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBRO	MONTO	CLASE DE MONEDA EXTRANJERA	TIPO DE CAMBIO VIGENTE	IMPORTE AL 31/12/2023	IMPORTE AL 31/12/2022
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
-Bancos	243.021,97	USD	788,25	191.562.068	30.928.802
-Inversiones				-	10.918.668
Total Activo Corriente en moneda extranjera				191.562.068	41.847.470

Véase nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E. Cba. N° 21.09004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matriculada 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Sres. Directores de

DRACMA FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO

CUIT 30-71735832-1

Domicilio Legal: Av. La Voz del Interior 8821, torre 1, piso 6, Oficina Miralejos.

En mi carácter de Síndico Titular, y en cumplimiento de normas legales y estatutarias vigentes, informamos sobre el examen que hemos realizado de los documentos detallados en el apartado I siguiente. Los documentos citados son responsabilidad de la Sociedad Gerente. Nuestra responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre dichos documentos basado en nuestro examen con el alcance que mencionamos en el apartado II.

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

Se han examinado los siguientes estados contables de Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario correspondiente al período iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023:

- a) Estado de situación patrimonial.
- b) Estado de resultados.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto.
- d) Estado de flujo de efectivo.
- e) Notas a los estados contables y cuadros anexos.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

En ejercicio del control de legalidad que nos compete, de los actos decididos por los órganos del Fondo Común de Inversión cerrado, hemos examinado los documentos detallados en los ítems a) a e) del apartado I. Para el examen de los documentos mencionados nos remitimos al Informe de los auditores independientes sobre estados contables. Por lo tanto, nuestro examen se circunscribe a la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados ya su congruencia con la restante información sobre las decisiones expuestas en actas y adecuación de dichas decisiones ala ley y los estatutos. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, cuestiones éstas de responsabilidad exclusiva del Directorio del Fondo Común de Inversión cerrado.

III. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Basados en nuestro examen y en el informe de revisión de los auditores independientes, que emitieron con fecha 8 de marzo de 2024, informamos que:

- a) Los estados contables al 31 de diciembre de 2023 contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.
- b) El fondo Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario posee un Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2023 de \$ 4.248.435.675.

Córdoba, 8 de marzo de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Gonzalez Leahy
Síndico Titular


pwc

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los Señores presidente y directores de
Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Domicilio legal: Graf. Alvear 18, Piso 7
Ciudad de Córdoba
CUIT 30-71735832-1

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables de Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (en adelante "el fondo") que comprenden el estado de situación patrimonial (balance general) al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados contables, que incluyen información material sobre las políticas contables y anexos complementarios.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, así como su resultado, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables" del presente informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades del Directorio en relación con los estados contables

El Directorio es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error. En la preparación de los estados contables, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables

Price Waterhouse & Co. S.R.L., Humberto Primo 680, Edificio Capitalinas, piso 18°, X5000FAN - Córdoba,
Argentina - T: +(54.351) 420.2300, www.pwc.com/ar



Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados contables, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información contable de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados contables. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier eficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados contables de la Sociedad surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.

Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
8 de marzo de 2024**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados contables de la Sociedad surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- b) al 31 de diciembre de 2023 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables;
- c) los totales correspondientes al estado de situación financiera y al estado del resultado integral se detallan a continuación:

c.1) Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

	31.12.2023	31.12.2022
	\$	
Activo	4.276.196.075	3.521.400.260
Pasivo	27.760.400	19.360.793
Patrimonio Neto	4.248.435.675	3.502.039.467

c.2) Estado del resultado por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cuales arrojan una pérdida de \$ (578.036.133) y una pérdida de \$ (412.878.677), respectivamente.

- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para la Sociedad previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Córdoba.

Ciudad de Córdoba, 08 de marzo de 2024.

PRICE WATERHOUSE & CO.S.R.L.

(Socio)

Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4Price Waterhouse & Co. S.R.L., Humberto Primo 680, Edificio Capitalinas, piso 18°, X5000FAN - Córdoba, Argentina
- T: +(54.351) 420.2300, www.pwc.com/ar