

SOLICITUD DE CONSENTIMIENTO
PRESCINDENCIA DE CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA ORDINARIA DE CUOTAPARTISTAS

CORRESPONDIENTE AL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
"DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO"

SOCIEDAD GERENTE



DRACMA S.A.

Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión Registrada bajo Nº 51 de la CNV

Mediante la presente Solicitud de Consentimiento, DRACMA S.A. (la "GERENTE"), actuando como Sociedad Gerente del fondo común de inversión cerrado "**DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**" (el "Fondo") comunica a los Sres. Cuotapartistas la apertura del procedimiento alternativo simplificado de consulta a los Cuotapartistas previsto en el apartado 14.5. del Reglamento de Gestión del Fondo para el tratamiento, en esta oportunidad, de los Estados Contables anuales correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023 del Fondo.

Se deja asentado que el Directorio de DRACMA S.A. aprobó prescindir de la convocatoria y celebración de la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas y sustituirla por el procedimiento alternativo simplificado de consulta a los Cuotapartistas previsto en el apartado 14.5. del Reglamento de Gestión del Fondo en su reunión de directorio de fecha 26 de abril de 2024, cuya acta ha sido remitida a la Autopista de Información Financiera ("AIF") bajo ID #3189054.

- a) Procedimiento a ser observado:** Los Señores Cuotapartistas deberán contestar la presente Solicitud de Consentimiento a través de su depositante, dentro de los cinco (5) Días Hábiles de cursada la misma, según el modelo de nota previsto en el ANEXO I a la presente. Se deja asentado que el texto de la Solicitud de Consentimiento será remitida a través de los depositantes y, asimismo, publicado a través del acceso "Hecho Relevante" de la AIF y de los sistemas de información de los mercados en los que se negocien las Cuotapartes.

Cada Cuotapartista deberá remitir la respuesta a través de su depositante -según el modelo de nota previsto en el ANEXO I-, a la siguiente dirección de correo electrónico: mesadeentradas@dracmasa.com.

Se informa que el silencio, transcurrido el plazo antedicho de cinco (5) Días Hábiles de la recepción de la nota, importará disconformidad a la aprobación de los puntos sujetos a consulta, si los hubiere.

Cumplido el plazo antedicho la GERENTE, con la asistencia del Custodio del Fondo, deberá verificar que exista la mayoría exigible de Cuotapartistas registrados en circulación a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente.

Finalizado el procedimiento de consulta, la GERENTE comunicará el resultado del mismo a través del acceso "Hecho Relevante" de la AIF y de los sistemas de información de los mercados en los que se negocien las Cuotapartes.

- b) Temario de Consulta:** 1) Aprobación de los Estados Contables del Fondo correspondientes al ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2023. 2) Tratamiento de la evolución del Plan de Inversión y perspectivas para el próximo ejercicio.

c) Tratamiento del Temario de Consulta:

1) Aprobación de los Estados Contables del Fondo correspondientes al ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2023.

Se manifiesta que la información y documentación de los estados contables del ejercicio económico del Fondo finalizado al 31 de diciembre de 2023 (los "Estados Contables") se acompaña a la presente como ANEXO II para estudio de los mismos.

A modo de reseña se informa que el Fondo cuenta con activos por AR\$ 4.276.196.075 (Pesos cuatro mil doscientos setenta y seis millones ciento noventa y seis mil setenta y cinco) y el resultado del ejercicio ha sido de pérdida por un monto de AR\$ 578.036.133 (Pesos quinientos setenta y ocho millones treinta y seis mil ciento treinta y tres).

2) Tratamiento de la evolución del Plan de Inversión y perspectivas para el próximo ejercicio.

Con fecha 23 de agosto de 2023 tuvo lugar la colocación del Tercer Tramo de Emisión del Fondo, el cual alcanzó un monto total suscripto de AR\$ 770.611.844 (Pesos setecientos setenta millones seiscientos once mil ochocientos cuarenta y cuatro), equivalentes a 288.618.668 Cuotapartes.

En relación a las inversiones del Fondo, al 31 de diciembre de 2023, los activos estaban invertidos en los proyectos Aurus (Elyon S.A.), Oliden Joven (Eidicoop S.A.), Pilar Chico (CFA Compañía Fiduciaria) y, de forma transitoria, en Manantiales (Edisur S.A.).

Aurus:

Según lo constatado por el Auditor Técnico de Obra, el Proyecto Aurus, ubicado en la ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, de la desarrollista Elyon se encuentra con un normal grado de avance, respondiendo a los requerimientos del mercado inmobiliario local y presenta factibilidad técnica, arquitectónica y urbanística. Además, considerando 5.205,13 m² vendibles + 96 cocheras, se estimó en el informe inicial, un valor unitario de venta en un rango de entre USD 1.700 y USD 1.900 el m². Con un avance de obra actual del 23,56%, y en virtud del cronograma previsto (50 meses), se estima un valor de venta de Pozo en el orden de los USD 1.350.-/m².

En términos generales, el Auditor Técnico considera que la obra se está llevando a cabo con un ritmo adecuado a la envergadura de la misma y en cumplimiento de los plazos establecidos.

Al 31 de diciembre de 2023, Elyon efectuó el rescate de 9 unidades funcionales de departamentos afectadas a la garantía de negocio común. Restan 22 unidades funcionales.

Oliden Joven:

Se trata de un proyecto residencial, un conjunto de viviendas ubicadas en un predio de 38.000 metros cuadrados, con frente a calle Oliden, con acceso directo desde Panamericana, Ramal Pilar, altura Km 43.5, sentido al norte, en Del Viso, Provincia de Buenos Aires. El proyecto consiste en un complejo de viviendas, desarrollado en 136 townhouses de 3 ambientes en PB y 1º piso, cuya construcción se plantea en 2 etapas. 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. El proyecto presenta factibilidad técnica, arquitectónica y urbanística y los valores de costos de construcción son acordes a los valores de mercado actual.

Pilar Chico:

Se trata de un emprendimiento inmobiliario residencial desarrollado como Fideicomiso PILAR CHICO.

Se trata de un barrio cerrado, en una de las mejores zonas residenciales del Partido de Pilar, con frente a la calle Sor Teresa, accediendo desde Panamericana, RN 8, Ramal Pilar, altura Km 56, en la localidad de Pilar, y que se encuentra próximo a proyectos exitosos como Estancias del Pilar, Los Alcanfores y Pilara.

El emprendimiento se ubica en un predio que conforma una superficie de loteo de 302.725,48 m².

Según análisis del Auditor Técnico, el Proyecto PILAR CHICO se considera viable en los términos de la propuesta presentada. Presenta factibilidad técnica, arquitectónica y urbanística, según propuesta responde a los requerimientos del mercado inmobiliario local.

Los valores de venta pretendidos son acordes a los valores de mercado propuestos en base al estudio de mercado actual.

Manantiales:

Al 31 de diciembre del 2023, son 6 lotes de terreno distribuidos en 2 loteos o barrios aún en formación, en la zona denominada Manantiales II, al sur oeste de la ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba. Son parcelas de entre 320 y 375 m², libres de construcciones, en algunos casos, aún sin delimitar.

En resumen, son 6 lotes que conforman un total de 2.058 m² de tierra, con un Valor de Mercado Actual, al 29 de Diciembre de 2023, en el estado en que se encuentran, de AR\$ 194.522.500.

Avance y perspectivas:

Según lo constatado por los Auditores Técnicos, el plan de inversión del fondo se ejecuta con normalidad. Se prevé para el próximo ejercicio un mayor avance en las obras y la posibilidad de sumar proyectos a la cartera del fondo.

La oferta pública de las Cuotapartes del Fondo ha sido autorizada por la CNV mediante *RESFC-2021-21387-APN-DIR#CNV* de fecha 2 de septiembre de 2021. Dicha autorización significa solamente que se ha dado cumplimiento a los requisitos de información de la CNV. La CNV no se ha expedido respecto de la información contenida en el Prospecto.

Las versiones completas del Prospecto y el Reglamento de Gestión del Fondo fueron publicadas con fechas 22 y 13 de diciembre de 2023, respectivamente, en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar) y en la página web institucional de DRACMA S.A.

La información incluida en el presente es información parcial que deberá ser completada con la información contenida en el Prospecto y el Reglamento de Gestión. Los interesados deben considerar cuidadosamente la información contenida en dichos documentos antes de tomar una decisión respecto de las Cuotapartes.

El fondo se encuentra registrado bajo el N° 1227 de la CNV.

Ni la Sociedad Gerente ni la Sociedad Depositaria realizan recomendación alguna en relación con la presente Solicitud de Consentimiento.

Todos los términos en mayúsculas en la presente Solicitud de Consentimiento que no se encuentren expresamente definidos tendrán el significado que se les asigna en el Reglamento de Gestión y/o en el Prospecto.

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.

La fecha de la presente Solicitud de Consentimiento es 29 de abril de 2024.

JUAN WALKER
-
APODERADO