

**DRACMA FONDO COMÚN DE
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
Estados Contables**

Correspondientes al periodo de nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentados en moneda homogénea.

**Dracma Fondo Común de
Inversión Cerrado Inmobiliario**

Estados Contables

Correspondientes al periodo de nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, 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 Revisión

Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

Domicilio legal: Av. La Voz del interior 8821, Torre 1, Piso 6 – 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 4
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre de 2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3

Cr. Guillermo M. Bosio

Contador Público (UNC)

Matricula 10.17540.4

C.P.C.E. Córdoba

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

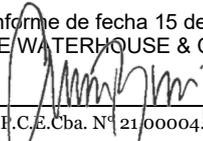
Estado de Situación Patrimonial

Al 30 de septiembre de 2024, expresado en moneda homogénea
Comparativo con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2023

ACTIVO	30/09/2024	31/12/2023	PASIVO	30/09/2024	31/12/2023
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 5.1)	46.357.521	386.152.642	Deudas comerciales (Nota 5.4)	81.064.481	55.959.675
Inversiones (Nota 5.2, anexo I)	1.564.922.879	532.299.453			
Otros créditos (Nota 5.3)	34.288.741	23.425.167			
Total del Activo Corriente	1.645.569.141	941.877.262	Total del Pasivo Corriente	81.064.481	55.959.675
ACTIVO NO CORRIENTE			Total del Pasivo	81.064.481	55.959.675
Inversiones (Nota 5.2)	8.229.901.467	7.678.119.040	PATRIMONIO NETO		
			Patrimonio Neto	9.794.406.127	8.564.036.627
Total del Activo No Corriente	8.229.901.467	7.678.119.040	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	9.875.470.608	8.619.996.302
Total del Activo	9.875.470.608	8.619.996.302			

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

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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

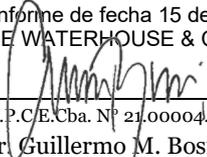
Estado de Resultados

Correspondiente al período de nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentado en forma comparativa y expresado en moneda homogénea

	30/09/2024 \$	30/09/2023 \$
Resultado en inversión de Fideicomiso DRACMA Inversiones Inmobiliarias	(54.342.763)	838.162.771
Resultados de negocios en participación (Nota 5.5)	6.326.077.568	3.371.517.239
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	6.271.734.805	4.209.680.010
Honorarios y gastos agente de administración	(126.216.529)	(134.323.458)
Honorarios y gastos agente de custodia	(19.885.462)	(23.782.393)
Otros gastos administrativos	(42.080.299)	(59.723.033)
Resultados financieros, incluido el Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Nota 5.6)	(4.853.183.015)	(4.558.526.162)
Resultado del periodo – Ganancia / (Pérdida)	1.230.369.500	(566.675.036)

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

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre de 2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.


 C.P.C.E.Cba. Nº 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

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Correspondiente al periodo de nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentado en forma comparativa y expresado en moneda homogénea

	CUOTASPARTES	PRIMA DE SUSCRIPCION	AJUSTE POR INFLACION DE CUOTAS PARTES Y PRIMAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023
Suscripción inicial	707.670.444	251.897.374	6.986.432.621	(886.556.316)	7.059.444.123
Suscripción de capital (Ver Nota 1.4)	288.618.668	481.993.175	1.899.191.122	-	2.669.802.965
Resultado del ejercicio– (pérdida)	-	-	-	(566.675.036)	(566.675.036)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	996.289.112	733.890.549	8.885.623.743	(1.453.231.352)	9.162.572.052

	CUOTASPARTES	PRIMA DE SUSCRIPCION	AJUSTE POR INFLACION DE CUOTAS PARTES Y PRIMAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024
Saldos al inicio del periodo	996.289.112	733.890.549	8.885.623.964	(2.051.766.998)	8.564.036.627
Resultado del ejercicio – (ganancia)	-	-	-	1.230.369.500	1.230.369.500
Saldos al 30 de septiembre de 2024	996.289.112	733.890.549	8.885.623.964	(821.397.498)	9.794.406.127

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

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre de 2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.0004.3

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

Estado de Flujo de Efectivo

Correspondiente al periodo de nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y
finalizado el 30 de septiembre de 2024, presentado en forma comparativa y
expresado en moneda homogénea

	30/09/2024 \$	30/09/2023 \$
VARIACION NETA DEL EFECTIVO		
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del periodo	591.743.871	4.318.350.454
Aumento / (Disminución) neto del efectivo	1.094.273.983	(3.269.521.384)
Resultado por exposición a la inflación generado por el efectivo y equivalentes de efectivo	(407.853.065)	(664.869.738)
Efectivo y equivalentes a efectivo al cierre del periodo (Nota 3.3.g)	1.278.164.789	383.959.332
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del periodo – Ganancia / (Pérdida)	1.230.369.500	(566.675.036)
Resultados financieros – Resultados por tenencia	(484.464.068)	(563.616.340)
Diferencia de cambio	(304.723.494)	124.392.459
Ingresos financieros	(303.878.410)	-
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	6.084.027.887	4.997.750.044
Resultados en fideicomiso y negocio en participación	(6.271.734.805)	(4.209.680.010)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Disminución / (Aumento) en inversiones	693.786.504	(5.994.531.332)
(Aumento) de créditos fiscales	(26.402.881)	(27.789.192)
Aumento de deudas comerciales	62.721.954	38.177.764
(Disminución) de deudas fiscales	-	(931.035)
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado en) las actividades operativas	679.702.187	(6.202.902.678)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Variación de inversiones corrientes, netas	414.571.796	263.578.326
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	414.571.796	263.578.326
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Suscripción de capital	-	2.669.802.968
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	-	2.669.802.968
Aumento / (Disminución) neto del efectivo	1.094.273.983	(3.269.521.384)

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

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre de
2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E. Cba. N° 21.000043

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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

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 15 de noviembre de
2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3

Ct. 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

1. OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSION 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. 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 15 de noviembre de
2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.00004.3

Ci. 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

1. OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSION 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 15 de noviembre de
2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E. Cba. N° 21.00004.3

Ct. 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

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 2023 y por resultados al 30 de septiembre de 2023, que se exponen en estos Estados Contables a efectos comparativos, siguiendo los lineamientos indicados en Nota 3.2.

3. NORMAS CONTABLES

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

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.

3. NORMAS CONTABLES (Cont.)

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

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 30 de septiembre de 2024 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.

Los fideicomisos inmobiliarios: ha sido valuado a valor neto de realización.

Para el caso de los pagarés bursátiles han sido valuados al costo amortizado mas intereses generados a la fecha de cierre.

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

3. NORMAS CONTABLES (Cont.)

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre de 2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E. Cba. N° 21.00004.3

Ci. 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

3.3. Criterios de valuación (Cont.)

c) Impuesto a las ganancias (Cont.)

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.

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:

	30/09/2024	30/09/2023
	\$	\$
Bancos en moneda extranjera (Nota 5.1)	46.357.511	191.145.509
Bancos en moneda nacional (Nota 5.1)	10	33
Inversiones consideradas como efectivo (Nota 5.2)	1.231.807.268	192.813.790
Efectivo y equivalente a efectivo al cierre del período	1.278.164.789	383.959.332

4. PATRIMONIO DEL FONDO

Véase nuestro Informe de fecha 15 de noviembre de 2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E. Cba. N° 21.00004.3
Ct. 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

- **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 30 de septiembre de 2024 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
30/09/2024	996.289.112	9,83089

El día 4 de octubre de 2024, se realizó el rescate parcial de cuotas partes de la siguiente forma:

- Cuotas partes Clase A; por un valor nominal de 4.400.537, quedando un valor nominal luego del rescate de 83.599.463.
- Cuotas partes Clase B: por un valor nominal de 55.136.266, quedando un valor nominal luego del rescate de 853.152.846.

Luego del rescate parcial la cantidad de cuotas partes en circulación es de valor nominal 936.752.309.

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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

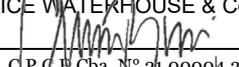
Por el período de nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	30.09.2024	31.12.2023
	\$	\$
5.1 Bancos		
-Bancos en moneda nacional	10	22
-Bancos en moneda extranjera (Anexo II)	46.357.511	386.152.620
Totales	46.357.521	386.152.642
5.2 Inversiones		
Corrientes		
- Fondos comunes de inversión (Anexo I)	1.231.807.268	205.591.229
- Títulos Públicos (Anexo I)	68.759.967	-
- Bonos corporativos (Anexos I y II)	264.355.644	326.708.224
Totales	1.564.922.879	532.299.453
No Corrientes		
- Certificado de Participación - Fideicomiso Ordinario (Nota 8)	-	660.972.963
- Pagarés Bursátiles (Anexo I)	1.770.831.050	-
- Aportes negocio en participación (Nota 8)	6.459.070.417	7.017.146.077
Totales	8.229.901.467	7.678.119.040
5.3 Otros créditos		
Corrientes		
- Créditos fiscales	34.288.741	23.425.167
Totales	34.288.741	23.425.167
5.4 Deudas comerciales		
- Honorarios y gastos – Agente de administración	47.144.271	30.132.253
- Honorarios y gastos – Agente de custodia	14.563.019	14.438.235
- Honorarios profesionales a pagar	19.357.191	11.389.187
Totales	81.064.481	55.959.675

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre de 2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.


 C.P.C.E. Cba. 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

Por el período de nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont)

	30.09.2024	30.09.2023
	\$	\$
5.5 Resultados de negocios en participación		
- Negocio en participación – Proyecto Aurus	1.395.659.498	1.038.806.549
- Negocio en participación – Proyecto Oliden Joven	2.006.762.185	2.186.586.320
- Negocio en participación – Proyecto Pilar Chico	2.923.655.885	146.124.370
Totales	6.326.077.568	3.371.517.239
 5.6 Resultados financieros		
• Resultados por tenencia	622.242.968	563.616.340
• Diferencia de cambio generados por activos	304.723.494	(124.392.459)
• Ingresos financieros	303.878.410	-
• Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	(6.084.027.887)	(4.997.750.043)
Totales	(4.853.183.015)	(4.558.526.162)

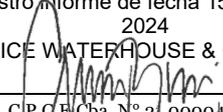
6. PLAZOS TASAS DE INTERÉS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE INVERSIONES CRÉDITOS Y DEUDAS A PAGAR

La composición de las inversiones, créditos y deudas al 30 de septiembre de 2024, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Deudas comerciales	
	30.09.2024	30.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
	\$	\$	\$	\$
Hasta 3 meses	34.288.741	23.425.167	81.064.481	55.959.675
Total	34.288.741	23.425.167	81.064.481	55.959.675
No devenga interés	34.288.741	23.425.167	81.064.481	55.959.675
Total	34.288.741	23.425.167	81.064.481	55.959.675

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

7. CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FONDO

El Fondo operó en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional. La inflación es en especial uno de los principales factores que afectan los resultados del Fondo y ha crecido de manera constante año tras año. La misma, medida a través del Índice de Precios al Consumidor (“IPC”), fue del 36,1% en 2020, del 50,9% en 2021, del 94,8% en 2022 y del 211,4 % en 2023, con un aumento considerable en la segunda mitad del año 2023 (14,4% en promedio mensual desde agosto de 2023, en comparación con un promedio mensual del 7,0% en los primeros siete meses de 2023). Si bien, durante los primeros nueve meses del año 2024, la inflación fue del 101,6%, en los últimos meses se viene verificando una disminución en el ritmo inflacionario, habiendo sido del 3,5% durante el mes de septiembre de 2024, lo que alienta expectativas de una mejora para el próximo año.

El escenario macroeconómico de los últimos años se completa con una fuerte desvalorización del peso y una caída de las reservas internacionales, acompañadas de mayores restricciones cambiarias impuestas por la autoridad monetaria. Estas medidas, tendientes a contener la demanda de dólares, implican la solicitud de autorización previa del Banco Central de la República Argentina para la materialización de ciertas transacciones, como el pago de importación de servicios o de préstamos financieros. Asimismo, la sequía que afectó la región en 2022 y 2023, generó fuertes caídas en la producción agrícola, menores exportaciones y mayores dificultades para el ingreso de divisas, afectando aún más la situación macroeconómica.

Como consecuencia de lo descripto, se ha experimentado en el primer trimestre de 2024 una fuerte caída de la actividad económica y al mismo tiempo altos niveles de inflación, así como una alta volatilidad en las demás variables de la economía, lo que ha impactado en las cifras de los presentes estados contables. Sin embargo, la inflación se ha ido reduciendo paulatinamente a lo largo del año.

Por último, cabe mencionar que el Estado Nacional argentino está avanzando con un plan de ajuste fiscal, basado en una disminución del gasto público y un aumento en la carga impositiva, y que incluye una disminución en la ejecución de obras públicas, incluso para proyectos que ya están en curso. Asimismo, las características del sistema tributario argentino han hecho que las provincias y municipios también se vean afectadas por el ajuste fiscal a nivel nacional.

En este contexto, los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2024 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el Mercado Libre de Cambios.

La 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 del Fondo 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.

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre de
2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E. Cba. N° 21.00004.3

Ci. 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

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 30 de septiembre de 2024 es de \$ 0.

- **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.

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.

Al 30 de septiembre de 2024, se encuentran realizados cuatro 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,

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre de 2024

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E. Cba. N° 21.00004.3

Ci. 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

8. INVERSIONES (Cont.)

- **Negocio en participación - Proyecto Aurus**

- el tercero realizado el 3 de julio de 2023 por un importe de \$127.258.905 equivalente a 466.560 UVAs
- y el cuarto realizado el 22 de enero de 2024 por un importe de \$ 236.102.688 equivalente a 466.560 UVAs.

A partir del mes de Agosto del año 2023, con la venta de unidades afectadas comenzaron los reintegros de capital como se detalla a continuación:

- 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 de 2023 por un importe \$15.945.668 equivalente a 50.140 UVAs,
- el 20 de septiembre de 2023 por un importe de \$45.299.783 equivalente a 139.961 UVAs,
- el 11 de octubre de 2023 por un importe de \$19.085.318 equivalente a 54.333 UVAs,
- el 08 de febrero de 2024 por un importe de \$120.741.953 equivalente a 207.863 UVAs,
- el 29 de febrero de 2024 por un importe de \$89.985.948 equivalente a 134.037 UVAs
- el 28 de mayo de 2024 por un importe de \$74.486.357 equivalente a 77.203 UVAs.
- el 5 de julio de 2024 por un importe de \$69.081.608 equivalente a 65.797 UVAs
- el 8 de julio de 2024 por un importe de \$79.044.751 equivalente a 75.184 UVAs.
- el 27 de agosto de 2024 por un importe de \$75.896.462,82 equivalente a 60.409 UVAs.
- el 28 de agosto de 2024 por un importe de \$76.201.230,85 equivalente a 60.409 UVAs.
- el 27 de agosto de 2024 por un importe de \$86.289.064,44 equivalente a 68.205 UVAs.
- el 13 de septiembre de 2024 por un importe de \$88.090.586 equivalente a 68.205 UVAs.

Al 30 de septiembre el Comité de Inversión estaba evaluando realizar una adenda al contrato de negocio en participación modificando el margen establecido junto con el procedimiento de liquidación en especie para volver a alinear incentivos entre el fondo y el desarrollador teniendo en cuenta que en los últimos 12 meses los precios del metro cuadrado no evolucionaron al ritmo del aumento de cotización del UVA.

- **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.

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.

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.

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

8. INVERSIONES (Cont.)

- **Negocio en participación - Proyecto Oliden Joven**

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.

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.

A partir de Febrero de 2024 comenzaron los reintegros de capital como se detalla a continuación:

- El 8 de febrero de 2024 por un importe de \$129.812.204 equivalente a 221.556 UVAs,
- El 13 de marzo de 2024 por un importe de \$164.226.558 equivalente a 223.473 UVAs,
- El 25 de marzo de 2024 por un importe de \$172.736.056 equivalente a 224.175 UVAs.
- El 2 de julio de 2024 por un importe de \$479.756.535 equivalente a 460.092 UVAs,
- El 3 de julio de 2024 por un importe de \$35.000.000 equivalente a 33.427 UVAs y
- El 17 de julio de 2024 por un importe de \$209.920.979 equivalente a 196.678 UVAs,

A la fecha, quedan 9 unidades restantes de vender del proyecto. Se esta evaluando con Eidico una adenda del Contrato de Negocio en Participación para extender el plazo de vencimiento, procurando una recuperación de los precios del metro cuadrado durante el próximo año. Ya que de seguir el contrato actual, al 31 de diciembre de 2024 se realizaría la liquidación en especie asignando a Dracma FCICI los metros cuadrados correspondientes.

- **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 800 M2.

Al 30 de septiembre de 2024, se realizó el siguiente reintegro de capital:

- El 27 de agosto de 2024 por un importe de USD 47.774,96 equivalente a 54.337,65 UVAs.

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

8. INVERSIONES (Cont.)

- **Pagarés Bursátiles - Proyecto Verbenas Housing**

Con fecha 14 de junio de 2024, se realizó una inversión a través de la compra de pagares bursátiles por un total de \$1.474.976.657,55, dicha inversión fue destinada a la construcción del Proyecto “Verbenas Housing” desarrollada por Pilares SRL a través de la UTE “Pilay SA – Pilares SRL Unión Transitoria de Empresas”.

Este proyecto, se ubica en la ciudad de Córdoba y consiste en el desarrollo de viviendas residenciales. Su construcción se propone en 5 etapas y contará con un total de 162 unidades de 3 dormitorios y 2 plantas, además de espacios de esparcimiento de uso común. Actualmente, la obra en esta en curso, con un adelanto en la construcción en la primera etapa.

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

ANEXO I – INVERSIONES

Detalle	Cantidad	Cotización	Importe al 30/09/2024	Importe al 31/12/2023
Activo Corriente				
Fondo común de inversión en pesos				
AdCap Ahorro Pesos Fondo de Dinero	105.509.536	11,67	1.231.807.268	205.591.228
Obligaciones Negociables				
ON Telecom Arg. CL. 10/06/2025 C.G	226.000	1169,71	264.355.642	326.708.225
Títulos Públicos				
S14O4	52.926.523	1,30	68.759.969	-
Sub-total Activo Corriente			1.564.922.879	532.299.453
Activo No Corriente				
Pagarés Bursátiles				
Pagaré 2.A.			352.928.671	-
Pagaré 2.B.			352.653.715	-
Pagaré 2.C.			355.219.899	-
Pagaré 2.D.			354.922.483	-
Pagaré 2.E.			355.106.283	-
Sub-total Activo No Corriente			1.770.831.051	-
Total de Inversiones			3.335.753.930	532.299.453

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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 nueve meses iniciados el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

ANEXO II – ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBRO	MONTO	CLASE DE MONEDA EXTRANJERA	TIPO DE CAMBIO VIGENTE	IMPORTE AL 30/09/2024	IMPORTE AL 31/12/2023
ACTIVO ACTIVO CORRIENTE -Bancos	47.914,74	USD	967,5	46.357.511	386.152.620
Total Activo Corriente en moneda extranjera				46.357.511	386.152.620



Firmado digitalmente
por BOSIO
GUILLERMO MIGUEL
Fecha: 15/11/2024
16:15:54
Razón: EECC

Véase nuestro informe de fecha 15 de noviembre 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

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 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024

- 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 15 de noviembre de 2024, informamos que:

- a) Los estados contables al 30 de septiembre de 2024 contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.
- b) El fondo Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario posee un Patrimonio Neto al 30 de septiembre de 2024 de \$ 9.794.406.127

Córdoba, 15 de noviembre de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Gonzalez Leahy
Síndico Titular



INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

A los señores Presidente y Directores de

Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Domicilio legal: Av. La Voz del interior 8821, Torre 1, Piso 6 – Ciudad de Córdoba – Provincia de Córdoba

CUIT: 30-71735832-1

Informe sobre los estados contables intermedios

Introducción

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (en adelante “el Fondo”) que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 así como las notas explicativas de los estados contables, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos que los complementan.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de Dracma S.A. Sociedad Gerente del Fondo Común de Inversión (en adelante “la Sociedad Gerente”) es responsable de la preparación y presentación de los estados contables intermedios de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Alcance de la revisión

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados contables intermedios basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. Una revisión de estados contables intermedios consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

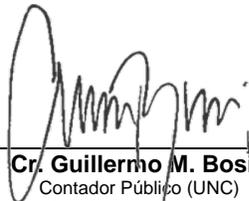
- a) excepto por su falta de transcripción en el libro de Inventarios y Balances, los estados contables de Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y las normas de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados de Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizadas por la Comisión Nacional de Valores;
- c) los totales correspondientes al estado de situación patrimonial y al estado de resultados se detallan a continuación:
 - c.1) Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	30.09.2024	31.12.2023
	\$	
Activo	9.875.470.608	8.619.996.302
Pasivo	81.064.481	55.959.675
Patrimonio	9.794.406.127	8.564.036.627

- c.2) El estado del resultado por el ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2024 arroja una ganancia de \$ 1.230.369.500 y al 30 de septiembre de 2023 arroja una pérdida de \$ (566.675.036)
 - d) al 30 de septiembre de 2024 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario que surge de los registros contables.

Ciudad de Córdoba, 15 de noviembre de 2024.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

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

Firmado digitalmente
por BOSIO
GUILLERMO MIGUEL
Fecha: 15/11/2024
16:15:12
Razón: Informe

