

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

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y
finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentados en moneda homogénea.

**Dracma Fondo Común de
Inversión Cerrado Inmobiliario**

Estados Contables

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentados en moneda homogénea.

Índice

Estado de Situación Patrimonial
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Notas
Anexos
Informe de Auditoría
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

C.U.I.T: 30-71735832-1

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 5
ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estado de Situación Patrimonial

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, expresado en moneda homogénea

ACTIVO	31.12.2025	31.12.2024	PASIVO	31.12.2025	31.12.2024
	\$			\$	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 3.1)	2.020.774	1.211.118.621	Proveedores de bienes y servicios (Nota 3.4)	63.570.073	106.530.474
Inversiones (Nota 3.2, Anexo III)	3.502.143.744	997.386.801	Deudas fiscales (Nota 3.5)	17.937	36.186
Créditos fiscales (Nota 3.3)	114.458.662	60.071.999			
Total del Activo Corriente	3.618.623.180	2.268.577.421	Total del Pasivo Corriente	63.588.010	106.566.660
ACTIVO NO CORRIENTE			Total del Pasivo	63.588.010	106.566.660
Inversiones (Nota 3.2)	5.828.635.219	10.232.317.000	PATRIMONIO NETO		
			Patrimonio Neto	9.383.670.389	12.394.327.761
Total del Activo No Corriente	5.828.635.219	10.232.317.000			
Total del Activo	9.447.258.399	12.500.894.421	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	9.447.258.399	12.500.894.421

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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 ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y
finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa y
expresado en moneda homogénea

	31.12.2025	31.12.2024
	\$	
Resultado en inversión de Fideicomiso DRACMA Inversiones Inmobiliarias	-	(77.226.143)
Resultados de negocios en participación (Nota 4.1)	1.332.909.994	9.010.608.770
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	1.332.909.994	8.933.382.627
Honorarios y gastos agente de administración	(243.990.782)	(242.260.108)
Honorarios y gastos agente de custodia	(39.085.712)	(33.308.903)
Otros gastos administrativos	(114.078.902)	(82.512.798)
Resultados financieros, incluido el Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Nota 4.2)	(1.392.251.770)	(7.542.341.244)
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia	(456.497.172)	1.032.959.574

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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 Evolución del Patrimonio Neto
Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y
finalizado el 31 de diciembre de 2025, 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 31 DE DICIEMBRE 2024
Saldos al inicio del ejercicio	996.289.112	733.890.549	13.355.869.192	(2.915.752.611)	12.170.296.242
Rescate Cuotapartes	(59.536.803)	-	(975.034.993)	225.643.741	(808.928.055)
Resultado del ejercicio– ganancia	-	-	-	1.032.959.574	1.032.959.574
Saldos al 31 de diciembre de 2024	936.752.309	733.890.549	12.380.834.199	(1.657.149.296)	12.394.327.761

	CUOTASPARTES	PRIMA DE SUSCRIPCION	AJUSTE POR INFLACION DE CUOTAS PARTES Y PRIMAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE 2025
Saldos al inicio del ejercicio	936.752.309	733.890.549	12.380.834.199	(1.657.149.296)	12.394.327.761
Rescate Cuotapartes	(198.711.370)	-	(3.254.298.671)	898.849.841	(2.554.160.200)
Resultado del ejercicio – (pérdida)	-	-	-	(456.497.172)	(456.497.172)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	738.040.939	733.890.549	9.126.535.528	(1.214.796.627)	9.383.670.389

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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 Flujo de Efectivo

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y
finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentado en forma comparativa y
expresado en moneda homogénea

	31.12.2025	31.12.2024
	\$	
VARIACION NETA DEL EFECTIVO		
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del ejercicio	1.211.118.621	840.923.331
Aumento neto del efectivo	926.767.778	1.072.595.906
Resultado por exposición a la inflación generado por el efectivo y equivalentes del efectivo (Nota 6.2)	(247.986.535)	(702.400.616)
Resultados financieros generados por el efectivo y equivalentes (Nota 6.2)	61.612.309	-
Efectivo y equivalentes a efectivo al cierre del ejercicio (Nota 6.1)	1.951.512.173	1.211.118.621
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia	(456.497.172)	1.032.959.574
Resultados financieros – Resultados por tenencia	(407.591.791)	(1.049.601.403)
Diferencia de cambio	(424.880.202)	(451.420.797)
Ingresos financieros	(824.523.519)	(624.263.958)
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	3.049.247.282	9.667.627.402
Resultados en fideicomiso y negocio en participación	(1.332.909.994)	(8.933.382.627)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Disminución en inversiones	4.130.481.204	1.808.419.743
(Aumento) de créditos fiscales	(77.712.968)	(52.874.112)
(Disminución) Aumento de deudas comerciales	(16.591.542)	89.019.950
(Disminución) Aumento de deudas fiscales	(13.770)	39.442
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	3.639.007.528	1.486.523.214
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Variación de inversiones corrientes, netas	(158.079.550)	395.000.747
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(158.079.550)	395.000.747
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Rescate de cuotas partes	(2.554.160.200)	(808.928.055)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(2.554.160.200)	(808.928.055)
Aumento neto de efectivo	926.767.778	1.072.595.906

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 inhibición 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 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 partes 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 partes 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 millones seiscientos dieciocho mil seiscientos sesenta y ocho) en cuotas partes de valor nominal \$2,67 de los cuales fueron integrados en un 100% el 25 de agosto de 2023.

Con fecha 04 de octubre de 2024 el fondo rescató VN 59.536.803 (cincuenta y nueve millones quinientos treinta y seis ochocientos tres) cuotas partes a un valor por cuota parte de \$10,0678.

Con fecha 08 de mayo de 2025 el fondo rescató VN 116.609.564 (ciento dieciséis millones seiscientos nueve mil quinientos sesenta y cuatro) cuotas partes a un valor por cuota parte de \$11,2814.

Como se menciona en la Nota 5, con fecha 20 de octubre de 2025, el fondo rescató VN 82.101.806 (ochenta y dos millones ciento un mil ochocientos seis) cuotas partes a un valor por cuota parte de \$12,18.

La Sociedad Gerente podrá decidir el aumento de la cantidad de Cuotas partes 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. 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.

2.1. Presentación y preparación de los estados contables

Los presentes Estados Contables han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 (RT 54) emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.), tal como fue aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba (C.P.C.E.CBA.) vigentes y aplicables a entidades no incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley 26.831, y que no hayan optado por la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera o la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, en adelante las “Normas Contables Profesionales vigentes” y de acuerdo a las resoluciones emitidas por la Comisión Nacional de Valores (CNV). De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la Sociedad no reviste el carácter de entidad pequeña o de entidad mediana.

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

2.- NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.2. 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.

2.3. Consideración de los efectos de la inflación (Unidad de medida)

2.3.1. Información general

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (moneda al 31 de diciembre de 2025), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre de 2024 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha. Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la Sociedad deberá, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza la serie de índices definida por la FACPCE en la Resolución JG N° 539/2018 y sus modificatorias. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,5 % en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y del 117,8 % el ejercicio comparativo.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro “Otros resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por los cambios en el poder adquisitivo de la moneda)” del Estado de Resultados.

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

La reexpresión se calculó considerando los índices establecidos por la F.A.C.P.C.E. con base en los índices de precios publicados por el I.N.D.E.C.

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

2.- NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3.- Consideración de los efectos de la inflación (Unidad de medida) (Cont.)

2.3.1. Información general

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, puesto que se encuentran reexpresados a la fecha de los Estados Contables,
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes,
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.

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. NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

3.1 Bancos

- **Criterio de medición contable**

Las cuentas bancarias y aquellos otros valores de liquidez y poder cancelatorio similar se han valuado a su valor nominal al cierre del ejercicio.

- **Composición del rubro**

Conceptos	Corriente	
	31.12.2025	31.12.2024
Bancos en moneda nacional	1.190.856	59.880.701
Bancos en moneda extranjera	829.918	1.151.237.920
TOTAL	2.020.774	1.211.118.621

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

3.- NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (cont.)

3.2 Inversiones

- **Criterio de medición contable**

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 2025 y 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, contando con un informe de tasación.

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

- **Composición del rubro**

Conceptos	Corriente		No Corriente	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Fondos comunes de inversión	1.949.491.399	-	-	-
Títulos públicos	1.552.652.345	618.001.071	-	-
Bonos corporativos	-	379.385.730	-	-
Pagarés bursátiles	-	-	-	3.034.149.977
Aportes en negocio en participación	-	-	1.491.976.095	7.809.942.256
Fideicomisos inmobiliarios	-	-	4.336.659.124	-
Sub-Total	3.502.143.744	997.386.801	5.828.635.219	10.844.092.233
Previsión en negocio de participación	-	-	-	(611.775.233)
TOTAL	3.502.143.744	997.386.801	5.828.635.219	10.232.317.000

Ver Nota 9 y Anexo I, II, III y IV.

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

3.- NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (cont.)

3.3 Créditos fiscales

- **Criterio de medición contable**

Los créditos impositivos han sido valuados a su valor nominal. En el caso de aquellos créditos en moneda valuados a valor nominal para los que existen indicios de desvalorización, la Sociedad ha realizado la correspondiente comparación de la medición contable de dichos activos con su valor recuperable.

- **Composición del rubro**

Conceptos	Corriente	
	31.12.2025	31.12.2024
Impuesto al valor agregado (*)	114.458.662	60.071.999
TOTAL	114.458.662	60.071.999

(*) Incluye saldo a favor de IVA y percepciones del mismo impuesto

Ver Anexo I

3.4 Proveedores de bienes y servicios

- **Criterio de medición contable**

Las deudas con proveedores han sido valuadas a su valor nominal, debido a que la Sociedad ha optado por no segregar los componentes financieros implícitos al momento de su reconocimiento inicial.

- **Composición del rubro**

Conceptos	Corriente	
	31.12.2025	31.12.2024
Honorarios y gastos – Agente de administración	50.491.374	61.315.881
Honorarios y gastos – Agente de custodia	8.887.854	14.875.496
Honorarios profesionales a pagar	4.190.845	30.256.216
Otros proveedores	-	82.881
TOTAL	63.570.073	106.530.474

Ver Anexo I

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

3.- NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (cont.)

3.5 Deudas fiscales

- **Criterio de medición contable**

Las deudas con el fisco han sido valuadas a su valor nominal.

- **Composición del rubro**

Conceptos	Corriente	
	31.12.2025	31.12.2024
Retención de impuesto a las ganancias	17.937	36.186
TOTAL	17.937	36.186

3.6 Previsiones

- **Criterio de medición contable**

Las provisiones y otros pasivos contingentes han sido valuados a su valor nominal y estima que la totalidad de los flujos de efectivo esperados vencerá en un plazo mayor a doce meses, contado desde la fecha de la estimación.

- **Composición del rubro**

Ver Anexo IV – Previsiones.

4. NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS

4.1 Resultado de negocios de participación y fideicomisos inmobiliarios

- **Criterio de medición contable**

Los resultados se exponen reexpresados según lo mencionado en la Nota 2.3.

- **Composición del rubro**

Conceptos	31.12.2025	31.12.2024
Negocio en participación - Proyecto Aurus	486.800.981	2.156.392.742
Negocio en participación - Proyecto Oliden Joven	(53.248.849)	2.704.140.880
Proyecto Pilar Chico	899.357.862	4.150.075.148
TOTAL	1.332.909.994	9.010.608.770

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

4. NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS (Cont.)

4.2. Otros resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda – “RECPAM”)

- Composición del rubro

Conceptos	Generados por activo					
	Intereses	Resultado por tenencia	Diferencia de cambio	RECPAM	31.12.2025	31.12.2024
Bancos	-	-	-	(247.986.535)	(247.986.535)	(702.400.616)
Inversiones	520.230	1.231.595.080	424.880.202	(2.804.307.783)	(1.147.312.271)	(6.875.865.827)
Créditos fiscales	-	-	-	(23.326.303)	(23.326.303)	(26.091.716)
TOTAL AL 31.12.2025	520.230	1.231.595.080	424.880.202	(3.075.620.621)	(1.418.625.109)	
TOTAL AL 31.12.2024	1.578.806	1.672.286.555	451.420.797	(9.729.644.317)		(7.604.358.159)

Conceptos	Generados por pasivo		
	RECPAM	31.12.2025	31.12.2024
Proveedores de bienes y servicios	26.368.855	26.368.855	62.013.984
Deudas fiscales	4.484	4.484	2.931
TOTAL AL 31.12.2025	26.373.339	26.373.339	
TOTAL AL 31.12.2024	62.016.915		62.016.915

Los importes generados por activo y pasivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de acuerdo a lo que surgen de los cuadros es de \$ (1.392.251.770) y \$ (7.542.341.244), respectivamente.

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

5. NOTAS AL ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

- **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 2025 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
31/12/2025	738.040.939	12,7143

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

6. NOTAS AL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

6.1. Partidas que conforman el efectivo y sus equivalentes.

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:

	31.12.2025	31.12.2024
Bancos en moneda extranjera (Nota 3.1)	829.918	1.151.237.920
Bancos en moneda nacional (Nota 3.1)	1.190.856	59.880.701
Inversiones consideradas como efectivo (Nota 3.2)	1.949.491.399	-
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL CIERRE	1.951.512.173	1.211.118.621

6.2. Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo y sus equivalentes

	31.12.2025	31.12.2024
RECPAM	(247.986.535)	(702.400.616)
Intereses	61.612.309	-
TOTAL	(186.374.226)	(702.400.616)

7. INFORMACIÓN SOBRE EL 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.

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.

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

8. CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FONDO

El Fondo opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Respecto al ámbito internacional, el tercer trimestre de 2025 estuvo definido por la política monetaria de Estados Unidos. A partir de varios indicadores que confirmaron un enfriamiento del mercado laboral, la Reserva Federal realizó en septiembre el primer recorte de 25 puntos básicos del año y llevó la tasa de referencia al rango de 4,00% - 4,25%, lo que llevó a los mercados a descontar nuevos recortes en los próximos doce meses. Este escenario quedó reafirmado en octubre, cuando el banco central estadounidense concretó un segundo recorte. En este contexto, las bolsas de países desarrollados registraron subas significativas, con el S&P 500 avanzando 8,1% y el Nasdaq en máximos históricos impulsado por el segmento tecnológico vinculado a la inteligencia artificial. La renta fija también acompañó, donde destacó la compresión de tasas en el tramo corto producto de la postura de la FED más “dovish”. En concreto, la tasa a 2 años comprimió hasta 3,6% mientras que la tasa a 10 años lo hizo hasta 4,09%, derivando a que el spread se ubique en 49 puntos básicos. Por último, el oro y la plata alcanzaron nuevos máximos como cobertura frente al inicio de los recortes de tasas y ante la persistencia de tensiones comerciales entre EE.UU. y China.

Con relación al ámbito nacional, las principales variables macroeconómicas de la Argentina experimentaron en los últimos años un significativo deterioro y volatilidad incluyendo caída del PBI, persistentes déficits presupuestarios que derivaron en la reducción en la inversión pública en infraestructura y demoras en los pagos de obras y servicios públicos, altos niveles de inflación y de las tasas de interés. Sin perjuicio de que durante 2024 se inició un necesario proceso de saneamiento y sinceramiento de las variables económicas del país que ha logrado reducir los niveles inflacionarios y controlar las expectativas cambiarias, el Estado Nacional argentino continúa avanzando con un profundo plan de ajuste fiscal, basado en una disminución del gasto público, y que incluye una significativa disminución en la ejecución de obras públicas, incluso para proyectos que ya están en curso.

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, del 211,4 % en 2023. Si bien en el año 2024 la inflación fue del 117,8%, en los últimos meses se verifica una disminución en el ritmo inflacionario. El IPC registró un incremento de 31,5% durante los doce meses de 2025, lo que alienta expectativas de una mejora para el presente año.

Por su parte, la desvalorización del peso argentino con respecto al dólar estadounidense también afecta significativamente a la economía argentina, ya que impacta en la inflación y afecta la capacidad de las empresas argentinas y el Estado argentino para cumplir con su deuda denominada en moneda extranjera. En los últimos años, el Peso argentino ha alternado devaluaciones significativas con períodos de apreciación con respecto al dólar estadounidense. El tipo de cambio oficial Peso/Dólar aumentó 356,3% en 2023, 27,7% durante 2024 y 41% para el ejercicio 2025.

El escenario macroeconómico de los últimos años se completa con bajos niveles de reservas internacionales, que derivaron en mayores restricciones cambiarias impuestas por la autoridad monetaria. Estas medidas, tendientes a contener la demanda de dólares, implicaron, incluso, 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.

Durante la primera mitad del 2025, la tasa de referencia estuvo determinada por el BCRA. El 31 de enero de 2025, el rendimiento de las Letras Fiscales de Liquidez (LEFI) quedó establecido en 29%. No obstante, el 10 de julio la autoridad monetaria avanzó en la transición hacia un esquema de control de agregados monetarios y dejó de ofrecer LEFI, cuyo vencimiento fue el 17 de julio pasado. Los excedentes de liquidez que generó esa decisión, junto con otros factores, ocasionaron un incremento en la cotización del USD y en las tasas de interés en ARS hacia fines de julio de 2025.

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

8.- CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FONDO (Cont.)

El 11 de abril de 2025, el BCRA implementó un esquema de bandas cambiarias, dentro de las cuales el tipo de cambio podrá fluctuar libremente. Estos límites comienzan en 1.000 ARS/USD (inferior) y 1.400 ARS/USD (superior) y se ajustan mensualmente a una tasa del -1% para la banda inferior y +1% para la superior.

En un año de elecciones legislativas nacionales, se presentó con una mayor volatilidad cambiaria. Durante el tercer trimestre de 2025, El BCRA intervino en la banda superior para contener presiones sobre el tipo de cambio, la cual profundizó la caída de reservas internacionales. En paralelo, la actividad económica comenzó a desacelerarse progresivamente desde junio. El 20 de octubre, el BCRA anunció la suscripción de un acuerdo de estabilización cambiaria con el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, por un monto de hasta U\$S 20.000.000 (En miles). El acuerdo establece los términos y condiciones para la realización de operaciones bilaterales de swap de monedas entre ambas partes

El contexto de volatilidad e incertidumbre persiste a la fecha de emisión de los presentes estados contables. En este sentido, el Fondo monitorea de manera permanente la evolución de las variables económicas y regulatorias con el fin de definir estrategias y evaluar su impacto sobre la situación patrimonial y financiera. Por lo tanto, los estados contables deben ser interpretados en función de estas circunstancias.

9. 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 2025 es de \$0.

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

9.- 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.

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.

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,
- 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 67.279 UVAs.
- el 28 de agosto de 2024 por un importe de \$76.201.230,85 equivalente a 67.297 UVAs

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

9.- INVERSIONES (Cont.)

- **Negocio en participación - Proyecto Aurus**

- el 30 de agosto de 2024 por un importe de \$86.289.064,44 equivalente a 76.013 UVAs.
- el 13 de septiembre de 2024 por un importe de \$88.090.586,00 equivalente a 76.238 UVAs.
- el 15 de noviembre de 2024 por un importe de \$187.353.404 equivalente a 149.952 UVAs.

Con fecha 04 de diciembre de 2025, se celebró un contrato entre Dracma FCICI y Elyon SA, acordando un plan de pagos para la cancelación de las unidades 1G y 3J. La deuda reestructurada asciende a 289.118 Uvas a valor presente a pagarse en 12 cuotas, habiéndose abonado a la fecha de cierre del presente ejercicio la primera cuota por un valor de 23.410 Uvas.

- **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.

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.

Según Adenda, las unidades que no hayan sido comercializadas o liquidadas anticipadamente, no serán liquidadas en especie si no que serán mantenidas en el Fideicomiso y deberán ser vendidas por el Fiduciario.

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,
- El 13 de diciembre de 2024 por un importe de USD 469.334,

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

9.- INVERSIONES (Cont.)

- **Negocio en participación - Proyecto Oliden Joven**
 - El 18 de diciembre de 2024 por un importe de USD 150.458,
 - El 26 de diciembre de 2024 por un importe de USD 182.771,
 - El 27 de febrero de 2025 por un importe de USD 169.265,
 - El 14 de marzo de 2025 por un importe de USD 57.033,
 - El 28 de marzo de 2025 por un importe de USD 144.820,
 - El 03 de abril de 2025 por un importe de USD 182.953
 - El 08 de julio de 2025 por un importe de USD 34.500
 - El 12 de diciembre de 2025 por un importe en USD 80.500

Al 31 de diciembre de 2025 no existen unidades sin vender ni cobrar.

- **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 dicha fecha se celebró además un Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía cuyo fiduciario es CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

En el marco del contrato, DRACMA FCICI, se compromete a entregar a Servabo Fidem S.A. 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.

Se realizó el siguiente reintegro de capital:

- El 27 de agosto de 2024 por un importe de \$45.242.887 equivalente a 196.678 UVAs.

En 2024 se constituyó una previsión por los intereses devengados en los lotes de Pilar Chico, debido a que, considerando los precios de mercado actuales, se estimaba que el valor de venta de dichos lotes no sería suficiente para cubrir la tasa devengada de UVA más intereses. En consecuencia, se ajustó la tasa de interés en UVAs para reflejar de manera más precisa la realidad económica del proyecto.

Con fecha 13 de noviembre de 2025 se firma el acuerdo de baja parcial del contrato de negocio en participación entre Servabo Fidem S.A. y Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, acordando la terminación del contrato.

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

9.- INVERSIONES (Cont.)

- **Proyecto Pilar Chico (Cont.)**

En virtud de la liquidación, se le adjudican a DRACMA FCICI, a través del fideicomiso de Administración y Garantía, treinta y siete unidades funcionales del barrio Pilar Chico y se firmó una adenda de Contrato con el Fiduciario que deja sin efecto las cláusulas relativas a la función de garantía y ejecución de bienes.

Como efecto de la modificación de contrato, la previsión mencionada anteriormente se da de baja junto con el negocio de participación y se da de alta el Fideicomiso de Administración por el valor tasado oportunamente.

- **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.

Al 31 de diciembre de 2025 se cobraron la totalidad de los pagarés bursátiles.

10.- PRIMERA APLICACIÓN DE RT 54

Tal como se menciona en la Nota 2.1, la Sociedad ha preparado los presentes estados contables de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 estableciendo como fecha de aplicación inicial el 1° de enero de 2025.

De la aplicación de dicha norma han surgido ajustes de reclasificaciones a efectos comparativos. A los efectos de la determinación de los saldos comparativos, se han realizado las reclasificaciones de saldos para el ejercicio anterior, de acuerdo con lo dispuesto en la RT 54.

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

ANEXOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

ANEXO I

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

	Inversiones		Créditos fiscales		Proveedores de bienes y servicios	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Hasta 3 meses	3.502.143.744	997.386.801	114.458.662	60.071.999	63.570.073	106.530.474
De uno a dos años	5.828.635.219	10.232.317.000	-	-	-	-
Total	9.330.778.963	11.229.703.801	114.458.662	60.071.999	63.570.073	106.530.474
Devenga interés	5.828.635.219	10.232.317.000	-	-	-	-
No devenga interés	3.502.143.744	997.386.801	114.458.662	60.071.999	63.570.073	106.530.474
Total	9.330.778.963	11.229.703.801	114.458.662	60.071.999	63.570.073	106.530.474

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

ANEXOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

ANEXO II – ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBRO	MONTO	CLASE DE MONEDA EXTRANJERA	TIPO DE CAMBIO VIGENTE	IMPORTE AL 31/12/2025	IMPORTE AL 31/12/2024
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
-Bancos	574	USD	1.446	829.918	1.151.237.920
-Inversiones	-	USD	1.446	-	1.505.944.710
Total Activo Corriente en moneda extranjera				829.918	2.657.182.630

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

ANEXOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

ANEXO III – INVERSIONES

Tipo de instrumento	Denominación	Cantidad	Cotización	31/12/2025	31/12/2024
				\$	
Fondo Común de inversión	ADCAP Ahorro Pesos Fondo de Dinero	17,30	112.707.938,19	1.949.491.399	-
Títulos Públicos	TZXD5	-	-	-	193.855.035
	T15D5	-	-	-	155.068.440
	TZXD6	-	-	-	269.077.596
	T30A7	1.454.350.919	1,07	1.552.652.345	-
Obligaciones Negociables	ON Telecom Arg. CL.10/06/2025 C.G	-	-	-	379.385.730
Sub-total Activo Corriente				3.502.143.744	997.386.801
Pagars Bursátiles	Pagaré UMV230750065			-	508.306.739
	Pagaré 3.A.			-	499.025.822
	Pagaré 3.B.			-	503.475.450
	Pagaré 3.C.			-	503.443.435
	Pagaré 3.D.			-	510.314.910
	Pagaré 3.E.			-	509.583.621
Sub-total Activo No Corriente				-	3.034.149.977
Total de Inversiones				3.502.143.744	4.031.536.778

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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

ANEXOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

ANEXO IV – PREVISIONES

Rubros	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos	Aplicaciones	Saldo al cierre del ejercicio
	\$			
Inversiones – Negocios en participación	611.775.233	4.223.583.529	(4.835.358.762)	-
Total	611.775.233	4.223.583.529	(4.835.358.762)	-

Véase nuestro informe de fecha 12 de marzo de 2026
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
Firmado digitalmente
por BOSIO
GUILLERMO MIGUEL
Fecha: 12/03/2026
18:28:55
Razón: Balance



**Francisco
González Leahy**
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente



Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

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 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 2025, 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 del Fondo al 31 de diciembre de 2025, 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 de Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario 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 del Fondo 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 el Fondo 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

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 del Fondo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio del Fondo.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio del Fondo, 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 del Fondo 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 el Fondo 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 del Fondo 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 deficiencia 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:

- los estados contables del Fondo surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- los montos totales de activo, pasivo, patrimonio y resultados de los estados contables se detallan a continuación:

b.1.) Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

	31.12.2025	31.12.2024
	(en \$)	
Activo	9.447.258.399	12.500.894.421
Pasivo	63.588.010	106.566.660
Patrimonio	9.383.670.389	12.394.327.761

b.2.) El estado del resultado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 los cuales arrojan una ganancia y una pérdida de (\$456.497.172) y \$1.032.959.574 respectivamente.

- al 31 de diciembre de 2025 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.
- hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para el Fondo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Córdoba.

Córdoba, 12 de marzo de 2026.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4



Firmado digitalmente
por BOSIO
GUILLERMO MIGUEL
Fecha: 12/03/2026
18:27:38
Razón: Informe

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 finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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 a la 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 12 de marzo de 2026, informamos que:

- a) Los estados contables al 31 de diciembre de 2025 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 2025 de \$ 9.383.670.389.

Córdoba, 13 de marzo de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Gonzalez Leahy
Síndico Titular