

**DRACMA FONDO COMÚN DE
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

Estados Contables

Correspondientes al periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentados en moneda homogénea.

**Dracma Fondo Común de
Inversión Cerrado Inmobiliario**

Estados Contables Intermedios

Correspondientes al periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, 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 sobre los Estados Contables
Informe de la Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

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

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

Actividad principal del fondo: Inversión en desarrollos inmobiliarios de vivienda

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

Fecha del reglamento: 30 de noviembre de 2021

Resolución CNV: RESFC-2021-21387-APN

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

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

Sociedad Gerente: Dracma S.A.

Sociedad Depositaria: Banco Comafi S.A.

**EJERCICIO ECONÓMICO NÚMERO 2
BALANCE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.
Comparativo con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2021.
(Nota 2)

ACTIVO	30/09/2022	31/12/2021	PASIVO	30/09/2022	31/12/2021
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 5.1)	9.863.137	995.038	Deudas comerciales (Notas 5.4 y 6)	5.659.983	7.499.540
Inversiones (Nota 5.2, anexo I)	48.821.851	476.203.384	Deudas fiscales (Notas 5.5 y 6)	-	93.510
Otros créditos (Notas 5.3 y 6)	1.799.523	1.052.192			
Total del Activo Corriente	60.484.511	478.250.613	Total del Pasivo Corriente	5.659.983	7.593.050
ACTIVO NO CORRIENTE			Total del Pasivo	5.659.983	7.593.050
Inversiones (Notas 5.2 y 8)	338.164.942	-	PATRIMONIO NETO		
			Patrimonio Neto	392.989.470	470.657.550
Total del Activo No Corriente	338.164.942	478.250.613	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	398.649.453	478.250.613
Total del Activo	398.649.453	478.250.613			

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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 periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

	30/09/2022 \$
Resultados por tenencia - Ganancia	148.488.676
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	148.488.676
Honorarios y gastos agente de administración	(5.873.863)
Honorarios y gastos agente de custodia	(1.036.255)
Otros egresos	(9.215.000)
RECPAM	(210.031.642)
Resultado del Periodo - Pérdida	(77.668.084)

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

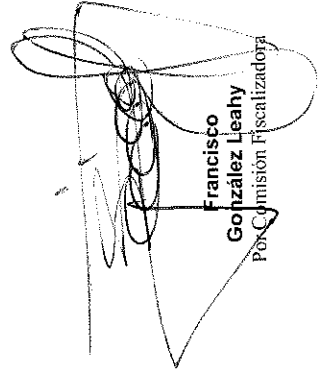
Correspondiente al periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.
(Nota 2)

RUBROS	CUOTAPARTES	AJUSTE DE CUOTAPARTES	RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
Suscripción inicial	287.841.487	190.186.967	(7.370.900)	470.657.554
Resultado del periodo -- (pérdida)			(77.668.084)	(77.668.084)
Saldo al cierre del Periodo	287.841.487	190.186.967	(85.038.984)	392.989.470

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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 del efectivo

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

	30/09/2022 \$
VARIACION NETA DEL EFECTIVO (Nota 3.4.g)	
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del ejercicio	477.198.421
(Disminución) neta del efectivo	(365.408.570)
Resultado por exposición a la inflación generado por el efectivo y equivalentes de efectivo	(101.059.187)
Efectivo y equivalentes a efectivo al cierre del periodo (notas 5.1 y 5,2)	10.730.664
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Resultado del periodo - (Pérdida)	(77.668.084)
RECPAM	210.031.642
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS	
Aumento en inversiones	(477.160.693)
Aumento de créditos fiscales	(21.069.154)
Aumento de deudas comerciales	541.904
Aumento de deudas fiscales	(84.185)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) las actividades operativas	(365.408.570)
(Disminución) neta del efectivo	(365.408.570)

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

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 11 de noviembre de 2022
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 Vilagra
Presidente

DRACMA

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Contables

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

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

1.2 Políticas y planes de inversión (Cont.)

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

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.
- (i) 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.

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 cuotapartes de valor nominal \$1, de los fueron integrados en un 100% el 17 de diciembre de 2021.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

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

1.4 Suscripción – Monto Máximo de Emisión (Cont.)

La Sociedad Gerente podrá decidir el aumento de la cantidad de Cuotapartes 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. PREPARACION Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 – Preparación y presentación 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 2021, que se exponen en estos Estados Contables a efectos comparativos, surgen de los Estados Contables de la Sociedad a dicha fecha, siguiendo los lineamientos indicados en nota 2.4, salvo para las cuentas de resultado que no se presentan en forma comparativa dado que el fondo inicio sus actividades el 15 de diciembre de 2021.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

3 – NORMAS CONTABLES

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

3.1 - Estimaciones contables

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

3.2 Unidad de medida

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

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

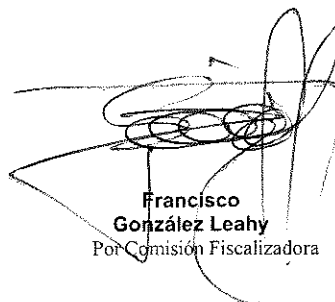
Durante el 2018, la inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha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

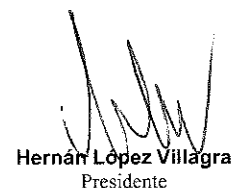
A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra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

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

3 – NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2 Unidad de medida (Cont.)

Por lo tanto, mediante su Resolución General 10/2018 (B.O. 28/12/2018), la Inspección General de Justicia (IGJ) 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.

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 mediante 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.

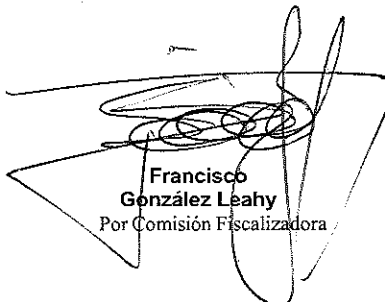
Entre otras cuestiones, esta dispone que a los fines de la aplicación del criterio de buen hombre de negocios, en todos los casos se deberán obtener los valores que mejor reflejen el precio de realización de los activos.

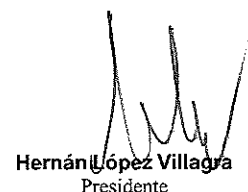
Esta resolución tiene vigencia a partir del 20 de noviembre de 2018.

Al 30 de septiembre de 2022 las inversiones están valuadas al valor de la cuota partes o a su valor de cotización vigente al cierre del periodo según lo establecido en la mencionada resolución. El fideicomiso inmobiliario ha sido valuado a valor neto de realización.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

3 – NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.3 Criterios de valuación (Cont.)

(c) Impuesto a las ganancias

Con fecha del 9 de mayo de 2018, fue aprobada por el Congreso de la Nación la Ley de Financiamiento Productivo (Ley 27.440 B.O. 11.05.2018), la cual, y siempre que se cumplan con determinados requisitos, iguala el tratamiento impositivo de los Fondos Comunes de Inversión cerrados con respecto a los abiertos, con impacto desde el ejercicio fiscal 2018.

Según el artículo 205 de dicha Ley, se determina que en pos de transparentar el tratamiento vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV). De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

3 NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.3 Criterios de valuación (Cont.)

(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:

	30/09/2022
	\$
Bancos en moneda nacional (Nota 5.1)	9.863.137
Inversiones consideradas como efectivo (Nota 5.2)	867.527
Efectivo y equivalente a efectivo al cierre del periodo	10.730.664

4 - PATRIMONIO DEL FONDO

• Cuotapartes de copropiedad:

El Fondo posee dos clases de Cuotapartes 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 cuotas partes:

Las características comunes de las Cuotapartes Clase A y Clase B serán las siguientes:

- Derechos políticos. Las Cuotapartes confieren a los Cuotapartistas de un (1) voto por Cuotaparte, con iguales derechos de voto.
- Derechos económicos. Las Cuotapartes 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 Cuotapartes Clase A y Clase B.

- Cuotapartes 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 Cuotapartes Clase A suscriptas en el tramo de emisión correspondiente, no pudiendo diferirse la integración en ningún caso.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Villagra
Presidente

DRACMA

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Contables

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

4 – PATRIMONIO DEL FONDO (Cont.)

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

- **Valor del patrimonio:**

Al 30 de septiembre de 2022 el patrimonio del fondo está conformado de la siguiente manera:

Fecha de los EECC	Cantidad de Cuotapartes	Valor de las Cuotapartes expresado en Moneda del Fondo
30/09/2022	287.841.487	1,36599

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

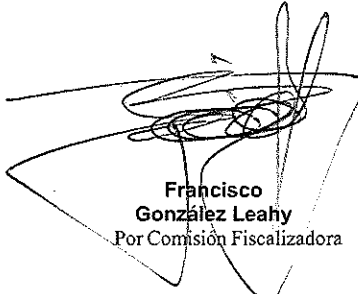
(Nota 2)

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

	30.09.2022	31.12.2021
	\$	\$
5.1 Bancos		
-Bancos en moneda nacional	644	695.437
-Bancos en moneda extranjera	9.862.493	-
Totales	9.863.137	695.437
5.2 Inversiones		
Corrientes		
- Fondos comunes de inversión	867.527	332.821.163
- Bonos corporativos (Anexo II)	47.954.324	-
Totales	48.821.851	332.821.163
No Corrientes		
- Certificado de Participación - Fideicomiso Ordinario (Nota 8)	216.957.950	-
- Aportes negocio en participación (Nota 8)	121.206.992	-
Totales	338.164.942	-
5.3 Otros créditos		
Corrientes		
- Créditos fiscales	1.799.523	735.383
Totales	1.799.523	735.383
5.4 Cuentas por pagar		
-Honorarios y gastos – Agente de administración	3.237.622	4.255.400
-Honorarios y gastos – Agente de custodia	474.374	750.390
-Honorarios profesionales a pagar	1.947.987	235.680
Totales	5.659.983	5.241.470
5.5 Deudas fiscales		
-Retenciones impuestos a las ganancias	-	65.359
Totales	-	65.359

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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 Vilagra
Presidente

DRACMA

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Contables

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

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 2022, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros Créditos		Cuentas por pagar		Deudas Fiscales	
	30.09.22 \$	31.12.2021 \$	30.09.22 \$	31.12.2021 \$	30.09.22 \$	31.12.2021 \$
Sin plazo						
A vencer						
Hasta 3 meses	1.799.523	735.383	5.659.983	5.241.470	-	65.359
Total	1.799.523	735.383	5.659.983	5.241.470	-	65.359
Devenga interés	-	-	-	-	-	-
No devenga interés	1.799.523	735.383	5.659.983	5.241.470	-	65.359
Total	1.799.523	735.383	5.659.983	5.241.470	-	65.359

7 - CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FONDO

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia al brote de Coronavirus (COVID-19), debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado, hasta ese momento, a más de 110 países. En línea con lo que fue sucediendo en el mundo, en la República Argentina, el 12 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional ("PEN") emitió el Decreto N°260/2020, por el que se amplió la emergencia pública en materia sanitaria y, con fecha 19 de marzo de 2020, el PEN emitió el Decreto N°297/2020 por el que se estableció el aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO), el cual rigió hasta el 08 de noviembre de 2020 inclusive.

Con fecha 9 de noviembre de 2020, Presidencia de la Nación emitió Decreto de Necesidad y Urgencia emitido N° 875/2020, que con el fin de incorporar gradualmente la realización de diversas actividades económicas y sociales en los lugares donde la evolución de la situación epidemiológica lo permitiera, se establecieron excepciones al "ASPO" y a la prohibición de circular para las personas afectadas a diferentes actividades y servicios. Además, se estableció el "distanciamiento social, preventivo y obligatorio", en adelante "DISPO".

Con fecha 30 de septiembre de 2021, Presidencia de la Nación emitió Decreto de Necesidad y Urgencia N° 878/2021, donde entre otras cuestiones se manifiesta que, a nivel mundial, se está atravesando la tercera ola de COVID-19, registrándose cuatro semanas consecutivas de disminución de casos y que a partir del avance de las coberturas de vacunación, en muchos países se ha logrado disminuir de manera considerable la incidencia de enfermedad grave y de fallecimientos por COVID-19.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.Cba. N° 21.60004.3
Cr. Guillermo M. Bosio
Contador Público (UNC)
Matrícula 10.17540.4
C.P.C.E. Córdoba

Francisco
González Leahy
Por Comisión Fiscalizadora

Hernán López Vilagra
Presidente

DRACMA

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Contables

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

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

En lo que respecta a nivel regional y particularmente en países limítrofes, se observó una disminución sostenida del número de casos y de personas fallecidas, no obstante, se han detectado variantes del virus SARS-CoV-2 consideradas de preocupación (Alpha, Beta, Gamma y Delta) en diversos países, afectando a diversos continentes a excepción de Sudamérica, la variante Delta circula de manera predominante en el resto de las regiones del mundo.

En Argentina el pico de casos en el año 2021 fue en el mes de mayo, registrándose un promedio diario de casos de COVID-19 de 26.877; durante el mes de julio fue 13.399; durante el mes de agosto de 6687 y durante el mes de septiembre de 1584. La disminución en el número de casos observada en las últimas 18 semanas es mayor al 94% y desde mayo de 2020 no se había registrado en el país un número de casos tan bajo como el registrado en la última semana. Actualmente, se encuentra en franco desarrollo y avance el proceso de vacunación en 24 jurisdicciones del país, con lo cual la situación epidemiológica es a la fecha favorable.

Que, en este marco, mediante el presente decreto se establecen medidas de prevención y contención de cumplimiento obligatorio para todas las personas en todos los ámbitos y se disponen regulaciones específicas para las actividades que representan mayor riesgo epidemiológico permitiendo flexibilizar las actividades económicas, industriales, comerciales, de servicios, turísticas, religiosas, culturales, deportivas, recreativas y sociales, las que deberán realizarse cumpliendo un protocolo de funcionamiento aprobado por la autoridad sanitaria nacional, provincial o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, donde se contemple la totalidad de las recomendaciones e instrucciones de la autoridad sanitaria nacional.

La presente medida entró en vigencia el día 1º de octubre de 2021 y regirá hasta el día 31 de diciembre de 2021, inclusive.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, como el fondo recién inicio sus actividades no ha sufrido impactos significativos derivados de estos sucesos sobre su situación patrimonial y financiera, sobre sus resultados y/o sobre sus flujos de efectivo. La administración considera que las circunstancias descriptas no invalidan la aplicación de políticas contables correspondientes a una empresa en marcha, las cuales han sido utilizadas en la preparación de los estados contables al 30 de septiembre de 2022.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

8 - INVERSIONES

- Creación de 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.

- Negocio en participación – Proyecto Aurus

Con fecha 25 de julio de 2022, se suscribió un negocio en participación entre Dracma FCICI y Elyon S.A. con el objeto de que éste último ejecute la obra de construcción de un complejo de departamentos y cocheras que consta de dos etapas. A los efectos de que Elyon cumple con el objeto definido, Dracma FCI se compromete a entregar en concepto de aporte para la construcción de una parte de la Etapa I, la suma de pesos equivalentes de Dos millones seiscientos treinta y cuatro mil setecientos sesenta y ocho (2.634.768) UVAs al valor publicado por el BCRA del día anterior a cada desembolso. Al 30 de septiembre de 2022, ya se encuentra el primer desembolso realizado de \$ 102.898.214 equivalentes a 768.528 UVAs.

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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

Por el periodo de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en moneda homogénea.

(Nota 2)

ANEXO I - INVERSIONES

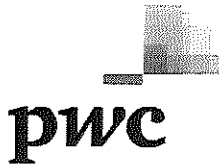
Detalle	Cantidad	Cotización	Importe al 30/09/2022	Importe al 31/12/2021
Fondo común de inversión en pesos				
AdCap Ahorro Pesos Fondo de Dinero	296.729,29	\$ 2,9181	867.527	332.821.163
Obligaciones Negociables				
ON San Miguel S.7 VT. 18/01/2024 C.G.	19.000	\$ 157,30	2.988.775	
ON CT Barragan CL. 1 VT. 04/06/2023	226.000	\$ 175,61	39.687.668	
ON Telecom Arg. CL. 10/06/2025 C.G.	34.253	\$ 154,09	5.277.881	
Total Inversiones Corrientes			48.821.851	332.821.163
Total de Inversiones			48.821.851	332.821.163

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022
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 REVISIÓN SOBRE ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

A los señores Presidente y Directores de
**Dracma Fondo Común de
Inversión Cerrado Inmobiliario**
Domicilio legal: Gral. Alvear 19, piso 7 – Ciudad de Córdoba. - Córdoba
C.U.I.T.: 30-71735832-1

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 2022, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2021, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados contables.

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 adjuntos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos de revisión establecidos en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) para la revisión de estados contables de períodos intermedios. Una revisión de estados contables de período intermedio consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad Gerente responsable de la preparación de la información incluida en los estados contables de período intermedio y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas argentinas de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación patrimonial, el resultado de las operaciones, las variaciones en el patrimonio neto y el flujo de efectivo de la Sociedad Gerente.



Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
11 de noviembre de 2022

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 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 contables de Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, excepto por su falta de transcripción al libro de Inventarios y Balances y al libro Diario, 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 montos totales de activo, pasivo, patrimonio y resultado de los estados contables se detallan a continuación:

c.1.) Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

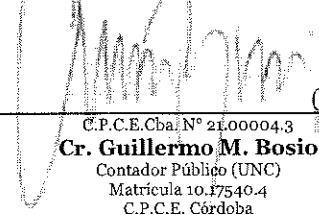
	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	(en \$)	
Activo	398.649.453	478.250.613
Pasivo	5.659.983	7.593.058
Patrimonio	392.989.470	470.657.555

c.2) Estado del resultado por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, el cual arroja una pérdida total de \$ (77.668.084).

- d) Al 30 de septiembre de 2022 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surge de los registros contables.

Ciudad de Córdoba, 11 de noviembre de 2022.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.


(Socio)
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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Sres. Directores de
DRACMA FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO
CUIT 30-71735832-1
Domicilio Legal: Alvear 19 Piso 7, Córdoba.

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 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022:

- 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 y a 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.

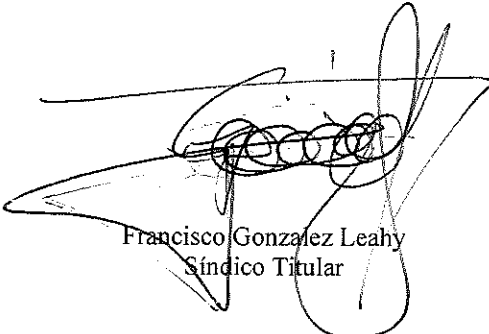
III. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Basados en nuestro examen y en el informe de revisión de los auditores independientes, que emitieron con fecha 11 noviembre de 2022, informamos que:

- a) Los estados contables al 30 de septiembre de 2022 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 2022 de \$398.649.453.

Córdoba, 11 de noviembre de 2022.

Por Comisión Fiscalizadora


Francisco Gonzalez Leahy
Síndico Titular

