

DRACMA FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO

Sociedad Gerente
Dracma S.A.

Sociedad Depositaria
Banco Comafi S.A.

Calificación
"A-(cc)"

Tipo de informe
Seguimiento

Calificación anterior del
10/04/2023
"A-(cc)"

Tipo de Informe:
Seguimiento

Metodología de Calificación
Se utilizó la [Metodología](#) de
Calificación de Riesgos para
Fondos Comunes de Inversión
aprobada por la CNV bajo la
Resolución CNV 17284/14

Analistas
Juan Carlos Esteves,
jesteves@untref.edu.ar

Juan Manuel Salvatierra
jmsalvatierra@untref.edu.ar

Fecha de calificación
20 de julio de 2023

Advertencia
El presente informe no debe
considerarse una publicidad,
propaganda, difusión o
recomendación de la entidad
para adquirir, vender o
negociar valores negociables o
del instrumento de calificación.

Calificaciones

| Fondo | Calificación |
|--------------|--------------|
| Dracma FCICI | "A-(cc)" |

Fundamentos de la calificación

La presente confirmación de calificación, se basa en la disposición y consideración de elementos cualitativos y en los avances registrados en las actividades del Fondo.

UNTREF ACR UP considera que los elementos cualitativos considerados para calificar a la Sociedad Gerente y a la Sociedad Depositaria permiten observar una estructura y gobernanza corporativa, y disciplina de inversión adecuadas. Los equipos de gestión y operaciones, tanto de Dracma S.A. (la Sociedad Gerente), como del Banco Comafi S.A. (la Sociedad Depositaria), están compuestos por profesionales con solvencia y experiencia demostrable.

Experiencia e idoneidad de la Sociedad Depositaria (SD): en la actualidad, Banco Comafi S.A. se desempeña como SD de un importante número de fondos comunes de inversión abiertos y en algunos cerrados.

Sólido perfil profesional de la Sociedad Gerente (SG): son destacables tanto el posicionamiento de mercado en su zona de influencia, como la experiencia operativa de la Sociedad, así como los antecedentes que vinculan al socio fundador con la actividad inmobiliaria.

Adecuaciones al Reglamento de Gestión del Fondo (RG): A través de la emisión de una Adenda, se incorporaron modificaciones al RG. Las mismas fueron aprobadas oportunamente por la CNV. Los cambios centrales, se manifiestan en las modificaciones en los ítems del RG, referidos al Objeto y Objetivos, a la Política de Inversión, al Plan de Inversión y a las Pautas de Elegibilidad de los Proyectos. En el nuevo texto, las redefiniciones flexibilizan y amplían las posibilidades de inversión en Activos Específicos, por parte del Fondo. En el texto anterior, la elección de los mismos debía cumplir con lo establecido en el artículo 206 de la ley 27.440 y complementarias, limitando sus opciones de inversión. La modificación, constituye un factor de apalancamiento que fortalecerá el desarrollo patrimonial del Fondo.

Transparencia y control en la gestión del Fondo: el RG contempla las funciones de un Auditor Técnico Independiente, actividad que desempeña Favereau S.A, Tasaciones con sólidos antecedentes profesionales, el cual fue designado el 10 de abril de 2022, y la actuación de un Comité de Inversiones que ya se encuentra operativo. Se prevé la designación de un Administrador Inmobiliario.

Importantes antecedentes del Desarrollador Designado (DD): Elyon S.A. (Grupo Elyon) será el desarrollador inicial, quien aporta experiencia con relación a los objetivos de inversión previstos. Incorpora una trayectoria de más de 15 años en la construcción y el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de alto nivel, especialmente en la provincia de Córdoba.

DD para el Segundo Tramo: Con fecha 29/12/2022, la SG presentó al DD para el segundo tramo de emisión del Fondo. Se trata de Emprendimientos Inmobiliarios de Interés Cooperativo S.A (EIDICOOP). La empresa operará en el marco del Proyecto Oliden Joven, emprendimiento a desarrollar en la localidad de Pilar, Provincia de Buenos Aires.

Elevada concentración en un sector de la economía y riesgo de diversificación: al invertir el Fondo en activos relacionados al mercado inmobiliario, se presenta una concentración de las inversiones en dicha industria, asumiendo los riesgos propios del negocio inmobiliario.

I. Introducción

Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (el Fondo), se constituyó de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Fondos Comunes de Inversión N° 23.084, sus modificatorias y complementarias y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV), según Resolución General 622/2013 (texto ordenado 2013), estableciendo para su funcionamiento 5 años de duración. A través de la Resolución N° RESFC-2021-21387-APN-DIR#CNV, la CNV resolvió:

- Registrar a “DRACMA FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO” o indistintamente a “DRACMA FCICI”, bajo el número 1.227.
- Autorizar el texto del Prospecto y Reglamento de Gestión del Fondo “DRACMA FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO” o indistintamente “DRACMA FCICI”.
- Con fecha 05/07/2023, la Comisión Nacional de Valores, a través de la RESFC-2023-22335-APN-DIR#CNV, aprobó la Adenda que modifico algunos ítems del RG y los cambios realizados en el Prospecto de emisión.
- Autorizar el máximo de emisión del Fondo, a emitirse en distintos tramos, por un monto de hasta Valor Nominal en pesos, equivalentes a dólares estadounidenses sesenta millones (VN U\$S 60.000.000) y
- Autorizar la oferta pública de las cuotapartes a emitirse, en el marco del primer tramo de colocación del Fondo, por un monto mínimo de Valor Nominal en pesos, equivalentes a dólares estadounidenses dos millones quinientos mil (VN U\$S 2.500.000) y hasta un monto máximo de Valor Nominal en pesos, equivalentes a dólares estadounidenses quince millones (VN U\$S 15.000.000).

Actúan en calidad de Sociedad Gerente (SG), Dracma S.A. y como Sociedad Depositaria (SD) el Banco Comafi S.A. Dracma S.A. y Banco Comafi S.A fueron coorganizadores de la emisión de las cuotapartes del Fondo. Dracma S.A. fue el colocador principal de la misma. Se ha determinado que no existen entre la SG y la SD, otras relaciones económicas, que las que se derivan de la creación y funcionamiento del Fondo.

Primer tramo de la colocación

El 15/12/2021, Dracma S.A. informó sobre los resultados correspondientes al primer tramo de la colocación. Finalizado el Periodo de Licitación Pública de las Cuotapartes, se alcanzó un monto suscripto de \$287.841.487, equivalente a USD 2.828.261 al tipo de cambio de \$ 101,7733 correspondiente a la Comunicación “A” 3500 y publicado por el BCRA. La distribución por clase de cuotapartistas, se presenta en la siguiente Tabla 1.

Tabla 1 – Distribución de cuotapartistas

| Cuotapartes | Monto en pesos | Monto en USD* |
|-----------------|----------------|---------------|
| Clase A | \$ 75.000.000 | USD 741.845 |
| Clase B | \$ 212.341.487 | USD 2.086.416 |
| Total suscripto | \$ 287.841.487 | USD 2.828.261 |

* al tipo de cambio de \$101,7733 por USD. Comunicación A 3500

La cantidad de cuotapartistas alcanzó a los 150 (ciento cincuenta), distribuidos entre 4 (cuatro) correspondientes a la Clase A y 146 (ciento cuarenta y seis) a la Clase B.

Segundo Tramo de la colocación

Con fecha 14/12/2022 y a través de HR, se informó sobre el resultado correspondiente a la colocación del segundo tramo del Fondo. El mismo, a la finalización del Periodo de Licitación Pública de las cuotapartes, alcanzó a los valores de suscripción presentados en las Tabla 2 y 3.

Tabla 2. Distribución de las cuotapartes suscriptas

| Cuotapartes | Monto en \$ V/N |
|-----------------|-----------------|
| Clase A | 12.500.000 |
| Clase B | 407.328.957 |
| Total suscripto | 419.828.957 |

Los cuotapartistas se distribuyeron en 17 (diecisiete) de Clase B y 1 (uno) de Clase A, siendo el precio de suscripción de cada cuotaparte, equivalente a \$1,60.

Tabla 3. Monto recaudado en pesos y equivalente en USD

| Cuotapartes | Precio de suscripción | Monto recaudado en pesos | Tipo de cambio | Equivalente en USD |
|-------------|------------------------|--------------------------|----------------|--------------------|
| 419.828.957 | \$ 1,60 por cuotaparte | \$ 671.726.331,2 | 171,7617 | USD 3.910.803,93 |

Desde su creación y durante toda su vigencia (contemplando una eventual prórroga), el Fondo deberá tener un mínimo de 20 cuotapartistas, y ningún inversor tendrá una participación superior al veinticinco por ciento (25%) de las cuotapartes, de acuerdo con lo establecido en el inciso c) del artículo 206 de la ley 27.440 (Requisitos de Dispersión Mínima).

Los Cuotapartistas Clase A y B podrán tener en relación a su tenencia de Cuotapartes efectivamente integrada, distintos porcentajes de honorarios de administración dependiendo a la Clase de Cuotapartes a la que pertenezcan, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento.

Se emitirán Cuotapartes de Condominio representadas a través de certificados globales, cotizables en mercados autorizados. Las mismas, al momento del vencimiento o liquidación anticipada del Fondo, darán derecho a una participación proporcional sobre el patrimonio neto del Fondo, de acuerdo con el valor nominal integrado. Se contempla la posibilidad de distribuir utilidades, cuando el Administrador entienda que existan fondos disponibles no necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversiones. No se emitirán Cuotapartes de renta. El acápite 7.11 del Reglamento, contempla la posibilidad de ejercer rescates parciales.

La valuación de las cuotapartes del Fondo, se determinará al momento de la presentación de los estados contables y estarán respaldadas por el patrimonio del mismo y por la rentabilidad que se obtenga de los Activos Autorizados (descritos en el punto IV.1 del presente Informe). Asimismo, se recibirá un informe técnico trimestral elaborado por el Auditor Técnico Independiente, que incluirá el estado de avance de los proyectos inmobiliarios en los que hubiera invertido el Fondo. El valor de las cuotapartes se establecerá por los equilibrios alcanzados, por la demanda y la oferta, a través de las operaciones de negociación secundaria en los mercados autorizados por la CNV. Ni la SG ni la SD, garantizan los resultados de las inversiones, ni tampoco una determinada rentabilidad para el Fondo.

Tabla 4 – Valor del Patrimonio del Fondo al 31/03/2023

| Fecha de los EECC | Cantidad de Cuotapartes | Valor de cada cuotaparte Clase A y B, expresado en Moneda del Fondo |
|-------------------|-------------------------|---|
| 31/03/2023 | 707.670.444 | 1,898885 |

II. Acciones registradas en el desarrollo operativo del Fondo

A través de HR de fecha 26/04/2023, la SG informó sobre la incorporación al Comité de Inversiones (el Comité), del Sr. Ramón García Llorente, en representación de Jones Lang LaSalle SRL. La sociedad, cuenta con amplia experiencia de actuación, y está especializada en propiedades inmobiliarias y en administración de inversiones. Junto con los Sres Hernán López Villagra, Juan Walker e Ignacio Bacsay, constituirán el nuevo Comité de Inversiones.

Con fecha 26/04/2023, la SG presentó el Informe sobre el estado de las inversiones producido por el Comité. Con relación a la inversión en el megaproyecto "Oliden Joven", desarrollado por EDICOOP.S.A, se destacó el aporte de capital realizado al Proyecto, consistente en el 100% del costo de las 15 unidades que serán de titularidad del Fondo. Este aporte es consecuencia del Contrato de Negocio de Participación, celebrado entre el Fondo en carácter de Socio Participe y el Fideicomiso Oliden Joven, representado por la sociedad fiduciaria Visiones Compartidas S.A.; en carácter de Socio Gestor del Negocio en Participación. El Proyecto de carácter residencial, se desarrolla en la localidad de Pilar y abarca un predio de 38.000 m². Se desarrollaran 136 townhouses de 3 ambientes en PB y 1^{er} piso. Contempla dos etapas para su construcción, y el Fondo participa de acuerdo con lo señalado anteriormente.

Se presentó el Informe del AT (Favereau S.A.) con fecha 31/03/2023, en el cual el mismo informa sobre un avance de obra del 24,93%, correspondiéndose con un desarrollo normal de las obras. El Fondo ha invertido 3.000.000 de UVA's en el Proyecto, que equivalen al 48,75% de su Patrimonio Neto.

Con relación al Proyecto "Aurus", que es un complejo de viviendas multifamiliares, consistente en dos torres con 103 unidades de departamentos, 49 playas de estacionamiento para autos y 20 para motos, 1 local comercial y un natatorio para cada torre. El Fondo estima que para la construcción de la segunda torre, los aportes de capital necesarios serán originados en recursos del Fondo, en tanto que para el desarrollo de la primera torre, se contempla la utilización de fondos propios y de inversores de la empresa. El objetivo para el desarrollo de las obras, es avanzar de manera simultánea con ambas torres. El AT informa que el avance de obra, se encuentra dentro de los parámetros planeados, alcanzando al 31/03/2023 al 9,75%. Se informó que el Comité, dispuso de documentación actualizada sobre las inversiones y los avances de obra. El comité concluyo que lo informado, se ajusta a los Objetivos y Política de Inversión del Fondo.

La información presentada, indica una asignación de recursos plenamente dirigida a la inversión en AE, evidenciado la continuidad en el ritmo de actividad por parte del Fondo.

III. Inversiones Transitorias

De acuerdo con lo establecido en el ítem 6.1 del Capítulo 6 del RG, el Fondo puede realizar inversiones transitorias en activos allí definidos, a modo de resguardar el valor real de las tenencias monetarias, resultado de la integración inicial, hasta que se produzcan aplicaciones de los mismos en inversiones en AE.

IV. Objetivo, Política y Plan de Inversión. Estructura del Fondo

IV.1 Objeto y Objetivos de la inversión

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) (el "Objeto de Inversión").

El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación, además el Fondo deberá invertir en activos de naturaleza inmobiliaria mediante el financiamiento directo e indirecto al sector PyME a través de su contratación conforme lo indicado en el apartado 4.3.8 del presente Reglamento de Gestión ("el Objetivo de la Inversión.")

Los Activos Específicos representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto del Fondo, y deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la República Argentina.

IV.2 Política de Inversión

La Sociedad Gerente procurará lograr los mejores resultados, identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos, con la pauta de elegibilidad que se indica en el Reglamento y en el Prospecto.

IV.3 Plan de Inversión

En el marco del Objeto de Inversión indicado en la Cláusula IV.1 precedente, el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en los Activos Específicos, tomando en consideración una serie de parámetros que son expuestos en el RG entre los puntos 4.3 y 4.8

IV.4 Pautas de elegibilidad para las inversiones

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

- a) 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.
- b) los Proyectos Inmobiliarios consistirán en la construcción de viviendas o loteos residenciales, sin limitación, desarrollo de: (i) loteos residenciales y (ii) edificios de unidades funcionales y/o "housings".

V. Estrategia del Fondo

El Fondo garantizará con el fondeo que obtenga del mercado, un porcentaje significativo del costo de obra del proyecto, limitando la escala del mismo, esto permitirá sustentar las etapas de desarrollo del emprendimiento, fortaleciendo la realización final del mismo, con independencia de las condiciones del mercado de financiación.

VI. Honorarios Previstos

Es preciso y explícito el detalle en el Capítulo 10 del RG, de los honorarios contemplados, como así también, lo referido a los Gastos Ordinarios del Fondo, Comisiones de Colocación y Organización y los Gastos de Suscripción.

Adicionalmente, se establece un honorario de éxito y desempeño (*Performance Fee*) para la SG, cuyas características de cumplimiento, se hallan explicitadas en el mismo Capítulo del RG.

VII. Sociedad Gerente

Dracma S.A., Sociedad Gerente del Fondo, es una firma de servicios financieros que se fundó en el año 2004 en la ciudad de Córdoba. Presenta una fuerte inserción en el ámbito empresarial de la Provincia de Córdoba y cuenta con más de 15 años de experiencia en brindar servicios de asesoramiento en inversiones y en financiamiento a través del mercado de capitales.

El principal accionista y socio fundador de la empresa es Hernán López Villagra, quien posee destacados antecedentes profesionales, quien cuenta con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario en la Provincia de Córdoba y en el Uruguay. El equipo de profesionales de Dracma S.A. cuenta con buena experiencia profesional en el mercado de capitales local, y el Director General Juan Walker posee además amplia experiencia en finanzas corporativas, específicamente en inversiones de capital privado y en transacciones de M&A en Latinoamérica (principalmente México). En el Informe Inicial, se realizó una presentación completa del equipo profesional de la empresa.

En el año 2017, Dracma S.A. fue autorizada por la CNV para actuar como Agente de Administración de Productos Inversión Colectiva bajo el N° 51, convirtiéndose en la primera Sociedad Gerente de Fondos de la

Provincia de Córdoba. Actualmente, Dracma S.A. posee bajo su administración, dos Fondos Comunes de Inversión abiertos y el fondo Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario.

VIII. Sociedad Depositaria

Banco Comafi S.A. es una entidad financiera de capital privado argentino, que posee 76 sucursales en toda la Argentina. Comenzó a operar en el año 1984, bajo la denominación Comafi S.A. como agente de mercado abierto, especializado en *trading* de títulos públicos, pases y otras operaciones financieras.

A partir de 1992, Banco Comafi inició sus operaciones como banco comercial cuando compró los activos y pasivos de la sucursal argentina del ex Banco di Napoli, obteniendo una licencia bancaria y cambiando su denominación por la actual de Banco Comafi S.A.

Según información institucional a marzo de 2023, el Banco Comafi en sus estados contables, informa que posee préstamos otorgados por \$84.246,2 millones, depósitos recibidos por \$386.473,6 millones y un Patrimonio Neto de \$55.836,3 millones.

Actualmente, integra un grupo de empresas proveedoras de servicios financieros innovadores, ágiles y flexibles del cual también forman parte, entre otras: The Capita Corporation (líder en leasing de la Argentina); Provencred (especialista en financiación minorista de sectores no bancarizados, con más de 40 años de presencia en el interior del país); y la *fintech* Nubi, que ofrece servicios de cobro y recarga de dinero para operaciones online en todo el mundo.

IX. Desarrolladores Designados

IX.1 Primer Tramo de la Emisión

Elyon S.A. (Grupo Elyon) es el primer Desarrollador Designado (DD) por el Fondo. El DD tendrá a su cargo dirigir el desarrollo de uno o más Proyectos Inmobiliarios del Fondo, respecto del Primer Tramo de Emisión.

Elyon S.A. es una Sociedad Anónima constituida e inscripta en la DGIPJ de la Provincia de Córdoba en el año 2005. El objeto social comprende la construcción, reforma y reparación de edificios residenciales, la comercialización y la administración de propiedades. En estas actividades, el Desarrollador cuenta con vasta experiencia de actuación. Es una empresa fundada a partir de la iniciativa del Ing. Ernesto Bernardo Teicher, y que actualmente, se halla presidida por el Cr. Martin Ariel Teicher.

La empresa cuenta con una vasta trayectoria en el rubro. Distinguiéndose por la calidad de las obras realizadas, así como también por el cumplimiento en la entrega de las mismas. A modo de resumen, la siguiente Figura 1 expone información resumida de su trayectoria y emprendimientos actuales.

Figura 1 – Síntesis de la Trayectoria y emprendimientos actuales del Desarrollador Designado (Elyon S.A.)



De acuerdo con la información disponible, se destacan en los emprendimientos, tanto la calidad de los materiales como los parámetros de innovación tecnológica y mejora continuas que utiliza la empresa para su desarrollo. Es una empresa con un sustentable posicionamiento en el mercado inmobiliario, obtenido a partir del desarrollo de las actividades señaladas anteriormente.

IX.2 Segundo Tramo de la Emisión

El Desarrollador Designado para el Segundo Tramo de la Inversión, es Emprendimientos Inmobiliarios de Interés Cooperativo S.A (EIDICOOP). Opera desde 1994, siendo una empresa de servicios orientados al desarrollo de: barrios, casas, departamentos, townhouses y otros proyectos de inversión. Se orienta hacia el emprendimiento de negocios inclusivos, con el objetivo de generar comunidades sostenibles en el tiempo.

Los miembros integrantes de las instancias de Administración y Fiscalización de la Sociedad, se presentan en la Tabla 5.

Tabla 5 – Autoridades de la Sociedad

| Cargos | Nombre |
|-------------------|-------------------------|
| Presidente | Mateo María Salinas |
| Director Titular | Diego Lanusse |
| Director Titular | Patricio Andrés Lanusse |
| Director Suplente | Juan Ángel Seitún |
| Director Suplente | Andrés Horacio Lanusse |
| Director Suplente | Ezequiel Marolda |

La estructura de gobierno de la Sociedad, se compone de tres socios fundadores, Jorge O'Reilly, Patricio Andrés Lanusse y Juan Ángel Seitún, una gerencia general, en cabeza de Mateo Salinas, cuatro socios incorporados en 2019 (Andrés Lanusse, Patricio A. Lanusse, Ezequiel Marolda y Diego Lanusse). En el 2021 se incorporaron a la Sociedad: José Iribarren, Santiago Sánchez Sorondo y Nicolás Degano).

La Reseña Institucional indica que la Sociedad se basa en un sistema cooperativo, lo que significa que los fondos para los proyectos, son aportados por los propietarios, sin realizar inversiones previas. La Sociedad administra esos fondos, y cada inversor es un pequeño inversor. Se aplican además otro tipo de sistemas, para ajustar la financiación en función de las necesidades y tiempos de su desarrollo.

La modalidad de gestión, se plasma a través de un gerente general, y del directorio o de un comité ejecutivo, y comités o directorios operativos de trabajo. Los objetivos y funciones de esas instancias administrativas están claramente determinadas, y se ajustan a un diseño organizativo adecuado para la actividad de la Sociedad.

Tiene su sede principal en Benavidez, Pcia de Buenos Aires, y cuenta con proyectos de vivienda e inversión ubicados en 20 municipios de 11 provincias del país. Opera también proyectos en Uruguay, Miami y Costa Rica.

X. Auditor Técnico

El Auditor Técnico designado, Favereau S.A. Tasaciones, es una empresa de servicios inmobiliarios que cuenta con extendida trayectoria profesional, principalmente en la provincia de Córdoba. Opera con un cuerpo interdisciplinario de Arquitectos, Agrimensores, Ingenieros Civiles e Industriales, Agrónomos y técnicos en Seguridad e Higiene, además de Abogados y Economistas, que actúan conjuntamente, con un cuerpo de peritos tasadores de relevante importancia en el medio.

XI. Reglamento de Gestión

UNTREF ACR UP entiende que el Reglamento de Gestión proyectado (RG), cumple satisfactoriamente con los requisitos formales que establecen las Normas de la CNV. Incorpora además importantes aspectos vinculados con la gestión del Fondo, que le otorgan un consistente y transparente conjunto normativo. En el sitio www.cnv.gov.ar se dispone del texto actualizado de dicho Reglamento. El mismo, como se indicó en este Informe, fue modificado a través de una Adenda oportunamente aprobada por la CNV. Los cambios centrales, residen en retirar la referencia a la ley 27.440 y lo contenido en su artículo 206.

XII. Impacto ambiental en la ejecución del Plan de Inversión

Las actividades a desarrollar, serán consistentes con las disposiciones previstas en el marco normativo ambiental/laboral, así como también con la legislación que regula al sector de la construcción.

Glosario técnico

AE: Activos Específicos

D: Desarrollador

DD: Desarrollador Designado

FCICI: Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

RG: Reglamento de Gestión

SD: Sociedad Depositaria

SG: Sociedad Gerente

UVA: Unidad de Valor Adquisitivo

Anexo I

Estados Contables

Correspondientes al periodo intermedio, comprendido entre el ejercicio irregular comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2023. Presentados en moneda homogénea.

1. Estado de Situación Patrimonial. En pesos

| ACTIVO | 31/03/2023 | % | 31/12/2022 | % | PASIVO | 31/03/2023 | % | 31/12/2022 | % |
|----------------------------|---------------|--------|---------------|-------|--------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | \$ | | \$ | | | \$ | | \$ | |
| Activo Corriente | | | | | Pasivo Corriente | | | | |
| Bancos | 11.759.638 | 0,9% | 12.091.456 | 0,9% | Cuentas por pagar | 9.432.350 | 0,7% | 7.345.984 | 0,5% |
| Inversiones * | 106.952.003 | 7,9% | 897.007.868 | 65,2% | Deudas Fiscales | 234 | 0,0% | 222.344 | 0,0% |
| Otros Créditos | 3.991.206 | 0,3% | 2.702.287 | 0,2% | | | | | |
| Total | 122.702.847 | 9,1% | 911.801.611 | 66,2% | Total | 9.432.584 | 0,7% | 7.568.328 | 0,5% |
| Activo no corriente | | | | | Total del Pasivo | 9.432.584 | 0,7% | 7.568.328 | 0,5% |
| Inversiones ** | 1.230.515.184 | 90,9% | 464.748.901 | - | PATRIMONIO NETO | 1.343.785.447 | 99,3% | 1.368.982.184 | 99,5% |
| Total del Activo | 1.353.218.031 | 100,0% | 1.376.550.512 | 66,2% | Pasivo + Patrimonio Neto | 1.353.218.031 | 100,0% | 1.376.550.512 | 100,0% |

* Las inversiones corrientes corresponden a FCI por un monto de \$37.372.613 y a Bonos Corporativos por valor de \$58.879.797

** Las inversiones no Corrientes corresponden a Certificados de Participación en Fideicomiso Ordinario por un monto de \$277.528.925, y a Aportes a Negocios en Participación por valor de \$952.986.259

Fuente: EECC del ejercicio al 31/03/2023

2. Estado de Resultados. En pesos

| Cuentas | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| | \$ | \$ |
| Resultados por tenencias | 245.398.289 | 61.937.607 |
| Honorarios y Gastos del Agente de Administración | -5.942.642 | -2.990.613 |
| Honorarios y Gastos del Agente de Custodia | -660.406 | -1.506.309 |
| Otros egresos | -3.911.974 | -1.845.104 |
| RECPAM | -260.080.004 | -96.155.991 |
| Resultado del ejercicio | -25.196.737 | -40.560.410 |

Fuente: EECC del ejercicio al 31/03/2023

3. Estado de evolución del Patrimonio Neto. En pesos

| Rubros | Cuotapartes | Ajuste de cuotapartes | Resultados no asignados | PN al 31/03/2023 |
|--|-------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Suscripción inicial | 588.050.138 | 94.947.821 | -10.524.460 | 672.473.499 |
| Resultado del Ejercicio | | | -40.560.410 | -40.560.410 |
| Saldo al cierre del ejercicio al 31/03/2022 | 588.050.138 | 94.947.821 | -51.084.870 | 631.913.089 |
| Saldos al inicio del periodo al 31/01/2023 | 959.567.818 | 581.337.225 | -171.922.858 | 1.368.982.185 |
| Resultado del Ejercicio | - | - | -25.196.737 | -25.196.737 |
| Saldo al cierre del ejercicio al 31/03/2023 | 959.567.818 | 581.337.225 | -197.119.595 | 1.343.785.448 |

Fuente: EECC del ejercicio al 31/03/2023

Definición de la calificación

Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario: “A-(cc)”.

La calificación “A” asignada, dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a “Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, buena, con relación a Fondos de similares objetivos de inversión”.

Modificadores: Las calificaciones podrán ser complementadas por los modificadores “+” o “-”, para determinar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría. El modificador no cambia la definición de la categoría a la cual se lo aplica y será utilizado entre las categorías AA y CCC.

Sufijos: Las calificaciones contienen un sufijo que identificara a la clase de Fondo calificados. El sufijo “cc” corresponde a fondos comunes de inversión cerrados.

Fuentes de información:

La información recibida resulta adecuada y suficiente para fundamentar la calificación otorgada:

- Resolución CNV 21.387
- Prospecto de emisión presentado y autorizado por la CNV.
- Reglamento de Gestión del Fondo presentado y autorizado por la CNV.
- Información suministrada por la Sociedad Gerente Dracma S.A.
- EECC intermedios al 31/03/2023. Auditados.
- Información del sitio institucional de Dracma S.A.: www.dracmasa.com.ar
- Información del sitio institucional del Banco Comafi S.A.: www.comafi.com.ar
- Información del sitio institucional de Elyon S.A.: www.grupoelyon.com

Manual de Calificación: Para el análisis del presente Fondo, se utilizó la [Metodología](#) de Calificación de Riesgos para Fondos Comunes de Inversión aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17284/14.

Analistas a cargo:

Juan Carlos Esteves, jesteves@untref.edu.ar
Juan Manuel Salvatierra, jmsalvatierra@untref.edu.ar

Responsable de la función de Relaciones con el Público:

Nora Ramos, nramos@untref.edu.ar

Fecha de la calificación asignada: 20 de julio de 2023