

SOLICITUD DE CONSENTIMIENTO
PRESCINDENCIA DE CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA ORDINARIA Y
EXTRAORDINARIA DE CUOTAPARTISTAS

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

SOCIEDAD GERENTE



DRACMA S.A.

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

Mediante la presente Solicitud de Consentimiento, DRACMA S.A. (la "GERENTE"), actuando como Sociedad Gerente del fondo común de inversión cerrado **"DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO"** (el "Fondo") comunica a los Sres. Cuotapartistas la apertura del procedimiento alternativo simplificado de consulta a los Cuotapartistas previsto en el apartado 14.6. del Reglamento de Gestión del Fondo para el tratamiento, en esta oportunidad, de los Estados Contables anuales correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 del Fondo.

Se deja asentado que el Directorio de DRACMA S.A. aprobó prescindir de la convocatoria y celebración de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas y sustituirla por el procedimiento alternativo simplificado de consulta a los Cuotapartistas previsto en el apartado 14.6. del Reglamento de Gestión del Fondo en su reunión de directorio de fecha 10 de abril del 2023, cuya acta ha sido remitida a la Autopista de Información Financiera ("AIF") bajo ID #3026598.

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

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

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

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

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

b) Temario de Consulta: 1) Aprobación de los Estados Contables del Fondo correspondientes al ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2022. 2) Tratamiento de la evolución del Plan de Inversión y perspectivas para el próximo ejercicio. 3) Aprobación adenda al Reglamento de Gestión.

c) Tratamiento del Temario de Consulta:

1) Aprobación de los Estados Contables del Fondo correspondientes al ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2022.

Se manifiesta que la información y documentación de los estados contables del ejercicio económico del Fondo finalizado al 31 de diciembre de 2022 (los "Estados Contables") se acompaña a la presente como ANEXO II para estudio de los mismos.

A modo de reseña se informa que el Fondo cuenta con activos por AR\$ 1.130.800.843 (Pesos mil ciento treinta millones ochocientos mil ochocientos cuarenta y tres) y el resultado del ejercicio ha sido perdida por un monto de AR\$ (132.584.632) (Pesos ciento treinta y dos millones quinientos ochenta y cuatro mil seiscientos treinta y dos).

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

El 15/12/2021 fue la colocación del Primer Tramo de Emisión de Dracma FCICI; finalizado el Periodo de Licitación Pública de las Cuotapartes, se alcanzó un monto suscripto de AR\$ 287.841.487 (doscientos ochenta y siete millones ochocientos cuarenta y un mil cuatrocientos ochenta y siete), equivalentes a 287.841.487 Cuotapartes. Con fecha 14/12/2022 se realizó la colocación del segundo tramo del Fondo. El mismo, a la finalización del Periodo de Licitación Pública de las cuotas partes, alcanzando un monto suscripto de AR\$ 671.726.331 (seiscientos setenta y un millones setecientos veintiséis mil trescientos treinta y uno), equivalentes a 419.828.957 cuotas partes.

Al 31/12/2022, el Patrimonio Neto del Fondo era de AR\$ 1.124.583.656 (mil ciento veinticuatro millones quinientos ochenta y tres mil seiscientos cincuenta y seis) y el total de cuotas partes fue de 707.670.444.

En relación a las inversiones del Fondo, al 31/12/2022, los activos estaban invertidos en los proyectos Aurus (Elyon S.A.) y Oliden Joven (Eidicoop S.A.), y de forma transitoria en Manantiales (Edisur S.A.):

Aurus:

Según lo constatado por el Auditor Técnico de Obra, al 21/12/2022, el Proyecto Aurus, de la desarrollista Elyon S.A. se encontraba en curso con un adelanto en la construcción al mes de diciembre de 2022 del 7%, representando una incidencia del total presupuestado para la construcción de la obra, de AR\$ 39.809.913 (pesos treinta y nueve millones ochocientos nueve mil novecientos trece)

Se verificaron las obras ejecutadas cuya superficie proyectada conforma un total de 8.266,20 metros cuadrados, siendo el presupuesto destinado a tal fin es de AR\$ 568.932.710,76 (pesos quinientos sesenta y ocho millones novecientos treinta y dos mil setecientos diez con setenta y seis centavos) y se estima un plazo de obra total de 50 meses. De acuerdo a lo observado in situ, se realizaron las tareas de demolición, preparación del terreno, movimiento de suelos y

nivelación, además de trabajar en la preparación del terreno, submuración y el inicio de fundaciones.

En términos generales, el Auditor Técnico considera que la obra se está llevando a cabo con un ritmo adecuado a la envergadura de la misma y en cumplimiento de los plazos establecidos. Por último, en cuanto a unidades vendidas, no están aún en el mercado para la venta.

Oliden Joven:

Se trata de un proyecto residencial, un conjunto de viviendas ubicadas en un predio de 38.000 metros cuadrados, con frente a calle Oliden, con acceso directo desde Panamericana, Ramal Pilar, altura Km 43.5, sentido al norte, en Del Viso.

El proyecto consiste en un complejo de viviendas, desarrollado en 136 townhouses de 3 ambientes en PB y 1º piso, cuya construcción se plantea en 2 etapas. El segmento meta al cual está dirigido el proyecto es el de familias tipo, con o sin hijos, y con un nivel socio económico medio que, en el contexto económico actual, se presenta con buena demanda.

Al 31/12/2022, no se había aún realizado el desembolso inicial a Eidicoop S.A.

Manantiales:

Se trata de 20 lotes de terreno distribuidos en 6 loteos o barrios aún en formación, en la zona denominada Manantiales II, al sur oeste de la ciudad de Córdoba. Son parcelas de entre 250 y 375 m², libres de construcciones, en algunos casos, aún sin delimitar. En resumen, son 20 lotes que conforman un total de 6.730,50 m² de tierra, con un Valor de Mercado Actual, al 30 de diciembre de 2022, en el estado en que se encuentran, de AR\$ 218.746.000 (pesos doscientos dieciocho millones setecientos cuarenta y seis mil).

Avance y perspectivas:

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

3) Aprobación adenda al Reglamento de Gestión.

Se propone la modificación de los apartados (i) del "CAPÍTULO 1: DEFINICIONES"; (ii) el apartado 3.5 del "CAPÍTULO 3: CANTIDAD DE CUOTAPARTES. MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN. MONEDA DEL FONDO. CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DEL FONDO"; (iii) el "CAPÍTULO 4: OBJETIVOS Y POLÍTICA DE INVERSIÓN. PLAN DE INVERSIÓN. PAUTA DE ELEGIBILIDAD"; (iv) los apartados 5.1 y 5.4 del "CAPÍTULO 5: PATRIMONIO DEL FONDO: CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS. OPERACIONES CON DERIVADOS. POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO. PERÍODO DE FORMACIÓN DE ACTIVOS ESPECÍFICOS. VALUACIÓN DE ACTIVOS."; (v) el apartado 7.11 del "CAPÍTULO 7: LAS CUOTAPARTES: DERECHOS QUE OTORGAN. SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN. FORMA DE EMISIÓN. VALUACIÓN"; (vi) el apartado 12.3 del "CAPÍTULO 12: ASPECTOS CONTABLES Y RÉGIMEN INFORMATIVO"; (vii) el apartado 13.1 del "CAPÍTULO 13: RÉGIMEN DE UTILIDADES DEL FONDO"; y (viii) los apartados 16.10 y 16.11 del CAPÍTULO 16: RIESGOS, RESPONSABILIDADES Y OTROS TEMAS"; del Reglamento de Gestión del Fondo con el fin de suprimir el artículo 206 de la Ley N° 27.440 e incorporar las

cláusulas relativas a la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria mediante el financiamiento directo e indirecto al sector PyME a través de su contratación. En consecuencia, se propone aprobar el proyecto de adenda al Reglamento de Gestión que se acompaña a la presente como ANEXO III.

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

Las versiones completas del Prospecto y el Reglamento de Gestión del Fondo fueron publicadas con fechas 07/12/2022 y 23/06/2022, respectivamente, en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar) y en la página web institucional de DRACMA S.A.

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

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

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

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

Se deja asentado que las inversiones en cuotas partes de fondos comunes de inversión no constituyen depósitos en la Sociedad Depositaria, a los fines de la Ley de Entidades Financieras ni cuentan con ninguna de las garantías que tales depósitos a la vista o a plazo puedan gozar de acuerdo a la legislación y reglamentación aplicables en materia de depósitos en entidades financieras.

La fecha de la presente Solicitud de Consentimiento es 13 de abril de 2023.

**Juan Walker.
Apoderado.**

ANEXO I

Se incorpora como archivo adjunto al presente anexo, el modelo de nota de contestación en el marco de la solicitud del consentimiento.

ANEXO II

Se incorporan como archivo adjunto al presente anexo, los Estados Contables del Fondo correspondientes al ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2022.

ANEXO III

Se incorpora como archivo adjunto al presente anexo, el proyecto de adenda al Reglamento de Gestión.