

Fondos Comunes de Inversión

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
22/09/2022
"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
28 de diciembre de 2022

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.

Adecuado Reglamento de Gestión del Fondo (RG): el RG cumple satisfactoriamente con los requerimientos formales establecidos por la Normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV). Contiene además, un conjunto de elementos que complementan un cuerpo normativo que establece con precisión, la actuación de la SG y las funciones de la SD, como así también, procedimientos que aseguran la transparencia en las actuaciones previstas para el funcionamiento 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. Estos factores, constituyen elementos que concurren a la eficiencia, control y transparencia en la actividad del Fondo.

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.

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. Se asumen los riesgos propios del negocio inmobiliario desde aspectos legales, permisos de obra, huelgas, hasta el incremento de los costos, entre otros.

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”.
- 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.

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 suscrito 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 suscrito	\$ 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.

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 cuotas partes, alcanzó a los valores de suscripción presentados en las Tabla 2 y 3.

Tabla 2. Distribución de las cuotas partes suscriptas

Cuotas partes	Monto en \$ V/N
Clase A	12.500.000
Clase B	407.328.957
Total suscrito	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 cuota parte, equivalente a \$1,60.

Tabla 3. Monto recaudado en pesos y equivalente en USD

Cuotas partes	Precio de suscripción	Monto recaudado en pesos	Tipo de cambio	Equivalente en USD
419.828.957	\$ 1,60 por cuota parte	\$ 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 cuotas partes, 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 Cuotas partes efectivamente integrada, distintos porcentajes de honorarios de administración dependiendo a la Clase de Cuotas partes a la que pertenezcan, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento.

Se emitirán Cuotas partes 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 Cuotas partes de renta. El acápite 7.11 del Reglamento, contempla la posibilidad de ejercer rescates parciales.

La valuación de las cuotas partes 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 cuotas partes 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.

El valor del Patrimonio del Fondo al 30/09/2022 estaba conformado de la siguiente manera:

Fecha de los EECC	Cantidad de Cuotas partes	Valor de cada cuota parte Clase A y B, expresado en Moneda del Fondo
30/09/2022	287.841.487	1,36599

II. Acciones registradas en el desarrollo operativo del Fondo

Con fecha 25 de julio de 2022, se suscribió un Negocio en Participación entre Dracma S.A. y Banco Comafi S.A. en calidad de Sociedades Gerente y Depositaria respectivamente, con Elyon S.A. actuando en calidad de gestor del Proyecto Aurus, 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 S.A. cumpla con el objeto definido, Dracma FCICI 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. Las obras se iniciaron en agosto de 2022.

La Tabla 4, presenta el grado de avance de las obras al 22/12/2022, correspondientes a la primera etapa.

Tabla 4. Grado de avance de las obras del Proyecto Aurus

ITEM	DESCRIPCIÓN	*	5/10/2022			22/12/2022		
			%	%	%	%	%	%
			Avance	Incidencia	Acumulado	Avance	Incidencia	Acumulado
1	TRABAJOS PRELIMINARES	5,81%	72%	4,18%	4,18%	1%	0,07%	73%
1,1	Tareas preliminares, proyectos y programas de inicio de obra		100%		100%			100%
1,2	Demolición (no incluye trámite)		100%		100%			100%
1,3	Obrador completo / a desarrollar.		70%		70%	10%		80%
1,4	Castigado de muros y columnas linderas		80%		80%			80%
1,5	Ejecución de Pilar de luz y tablero de Obra		100%		100%			100%
1,7	Ejecución - reparación de vereda		75%		75%			75%
1,8	Ejecución de baño provisorio		50%		50%			50%
2	MOVIMIENTO DE SUELOS Y EXCAVACIONES	1,93%	0%	0,00%	0%	50%	0,97%	50%
2,1	Excavación para pilotes				0%	100%		100%
2,2	Excavación de vigas riostras y cabezales				0%	10%		10%
2,3	Excavación y compactación de suelo				0%	40%		40%
3	FUNDACIONES	3,89%	43%	1,69%	43%	23%	0,88%	66%
3,1	Ejecución de armadura y llenado de pozos		50%		50%	50%		100%
3,2	Ejecución de armadura y llenado de cabezales y vigas riostras				0%	3%		3%
3,3	Ejecución de tabique de fundación		80%		80%	15%		95%
			11,63%		5,87%		1,92%	7,79%

Se aprecia que se ha alcanzado un 66,6% de cumplimiento, en los ítems que constituyen aspectos de base fundamentales para el desarrollo posterior de las obras. Los ítems descriptos representan un 11,63% del total de las actividades previstas.

En cuanto a las inversiones con el Grupo Edisur en la megaurbanización Manantiales, el Fondo a través de un Fideicomiso denominado "Fideicomiso Dracma Inversiones Inmobiliarias" continua desarrollando acciones comerciales. El monto de las inversiones al 30/09/2022 alcanzó a los \$216.957.950

Esas acciones, son administradas a través de un fideicomiso denominado "Fideicomiso Dracma Inversiones Inmobiliarias" creado el 06/04/2022. El Fondo actúa en calidad de Fiduciante, Beneficiario y Fideicomisario, en tanto Córdoba Investment Trust S.A.S. es el fiduciario. Esta creado con el objeto de crear un patrimonio de afectación específica, tales como los lotes adquiridos hasta su transferencia a terceros, y la reglamentación de un programa de gestión a cargo del Fiduciario, especificando los términos, condiciones y procedimientos empleados para la adquisición y cesión de los mismos.

Los componentes centrales de ambos institutos, se presentan en la página 20 de los EECC a septiembre de 2022.

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.

En tal sentido, el Fondo informa a través de los EECC al 30/09/2022 que las disponibilidades de fondos a esa fecha aplicadas en inversiones transitorias, se hallaban invertidas en un conjunto de activos financieros privados. El monto de inversiones alcanzó una valuación de \$ 48.821.858, correspondiendo el 98% a Obligaciones Negociables privadas y el 2% restante a un FCI.

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, denominados Activos Específicos (AE), de acuerdo con la enumeración prevista en el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas complementarias: (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 Objeto de Inversión).

El objetivo de la administración del Fondo, será obtener la apreciación del valor patrimonial del Fondo, principalmente mediante la inversión en AE y su posterior administración y/o enajenación.

Conforme el art. 10 del Decreto 382/2019 y de acuerdo con lo enumerado en el artículo 206 de la Ley 27.440 y sus normas complementarias, los AE 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 SG procurará lograr los mejores resultados, identificando oportunidades de inversión en AE, con la pauta de elegibilidad que se indica en el Reglamento y en el Prospecto, considerando en todos los casos, las limitaciones señaladas en el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas complementarias.

IV.3 Plan de Inversión

De acuerdo con lo establecido en los objetivos de las inversiones, el Plan de Inversión (PI) contemplará el desarrollo de proyectos en ciudades de más de 50.000 habitantes localizadas en la República Argentina, las que serán definidas en el futuro. Para la ejecución del PI, la SG actúa asistida por el Comité de Inversiones, considerando determinados parámetros para la selección de los Proyectos Inmobiliarios.

IV.4 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.

V. 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.

VI. Sociedad Gerente

Dracma S.A., administrador 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 Córdoba. Actualmente, Dracma S.A. posee bajo su administración, dos Fondos Comunes de Inversión abiertos aprobados por CNV (en proceso de lanzamiento) y el fondo Dracma Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario. A su vez, cuenta con 8 acuerdos de Colocación de FCI con diferentes Sociedades Gerentes.

VII. 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 septiembre de 2022, el Banco Comafi en sus estados contables, informa que posee préstamos otorgados por \$65,4 mil millones, depósitos recibidos por \$175,1 mil millones y un Patrimonio Neto de \$36,5 mil 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.

VIII. Desarrollador Designado

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. Sin perjuicio de lo cual, se aclara expresamente que podrán ser designados en el futuro otros Desarrolladores distintos de Elyon S.A.

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 2 expone información resumida de su trayectoria y emprendimientos actuales.

Figura 2 – 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. Asesor Técnico

El designado Auditor Técnico Favereau S.A., Tasaciones, es una empresa de servicios inmobiliarios que cuenta con extendida trayectoria, 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.

X. 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. Un análisis más detallado se presenta en el Informe Inicial de fecha 23/12/2021. En el sitio www.cnv.gov.ar se dispone del texto completo de dicho Reglamento.

XI. 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 30 de septiembre de 2022. Presentados en moneda homogénea.

1. Estado de Situación Patrimonial. En pesos

ACTIVO	30/09/2022	31/12/2021	PASIVO	30/09/2022	31/12/2021
	\$	\$		\$	\$
Activo Corriente			Pasivo Corriente		
Bancos	9.863.137	995.038	Cuentas por pagar	5.659.983	7.499.542
Inversiones	48.821.851	476.203.384	Deudas Fiscales	0	93.516
Otros Créditos	1.799.523	1.052.192			
Total	60.484.511	478.250.614	Total	5.659.983	7.593.058
Activo no corriente					
Inversiones	338.164.942	-	Total del Pasivo	5.659.983	7.593.058
Total del Activo	398.649.453	478.250.614	PATRIMONIO NETO	392.989.470	470.657.556
			Pasivo + Patrimonio Neto	398.649.453	478.250.614

Fuente: EECC intermedios al 30/09/2022

2. Estado de Resultados. En pesos

Cuentas	30/09/2022
	\$
Resultados por tenencias	148.488.676
Subtotal financiero y por tenencias	148.488.676
Honorarios y Gastos del Agente de Administracion	-5.873.863
Honorarios y Gastos del Agente de Custodia	-1.036.255
Otros egresos	-9.215.000
RECPAM	-210.031.642
Resultado del ejercicio	-77.668.084

Fuente: EECC intermedios al 30/09/2022

3. Estado de evolución del Patrimonio Neto. En pesos

Rubros	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Resultados no Asignados	Patrimonio Neto 30/09/2022
Suscripción inicial	287.841.487	190.186.967	-7.370.900	470.657.554
Resultado del Ejercicio			-77.668.084	-77.668.084
Saldo al cierre del periodo	287.841.487	190.186.967	-85.038.984	392.989.470

Fuente: EECC intermedios al 30/09/2022

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 de 9 meses, comprendiendo desde el 1 de enero hasta el 30/09/2022. 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: 28 de diciembre de 2022.-