Fondos Comunes de Inversión

DRACMA FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO

Sociedad Gerente
Dracma Asset Management SGFCI

Depositaria Banco Comafi S.A.

Calificación
"A(cc)"

Tipo de informe
Seguimiento

Fecha de calificación
02/11/2026

Calificación anterior
"A(cc)"

Tipo de Informe
Seguimiento

Fecha de Calificación
16/07/2026

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

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

UNTREF ACR UP confirma y mantiene la calificación en "A(cc)". La misma, se sustenta en la continuidad y fortalecimiento de sus fundamentales, y el alto grado de cumplimiento del Objeto y de los Objetivos del Fondo.

Calidad Organizacional: UNTREF ACR UP considera que los elementos cualitativos analizados 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 Asset Management SGFCI 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): Con fecha 16/06/2026, la CNV aprobó la sustitución de Dracma S.A. como Sociedad Gerente del Fondo, por Dracma Asset Management SGFCISA. La nueva SG cuenta con el expertise profesional y técnico adecuado para desempeñar las funciones de SG.

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 (AT). Con fecha 10 de agosto de 2026, la SG informo la sustitución en las funciones de Favereau S.A, Tasaciones, designando a SERINCO S.A. como nuevo AT, empresa que cuenta con sólidos antecedentes profesionales. Actúa también un Comité de Inversiones, con expertise profesional en la actividad.

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.

Liquidación anticipada del Fondo: A través de Hecho Relevante (HR) de fecha 15/09/2026, Dracma Asset Management SGFCISA, en su carácter de Sociedad Gerente del Fondo, informó que el 92,5% de los cuotapartistas, respondieron favorablemente a los términos de la propuesta de liquidación anticipada del Fondo, oportunamente realizada por la Sociedad Gerente. Los primeros resultados de esta decisión, se presentan en el ***punto II.1*** del presente Informe.

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: a) Registrar a "DRACMA FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO" o indistintamente a "DRACMA FCICI", bajo el número 1.227 y b) 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 modificó algunos ítems del RG y los cambios realizados en el Prospecto de emisión, y con fecha 06/12/2023 y a través de la RESFC-22546-APN-DIR# CNV, la CNV aprobó el Prospecto y Reglamento de Gestión del Fondo, con las modificaciones anteriormente solicitadas, contemplando entre otros aspectos, la autorización del máximo de emisión del Fondo, a emitirse en distintos tramos, por un monto de hasta Valor Nominal en pesos equivalente, al tipo de cambio publicado por el B.C.R.A. de acuerdo a la Comunicación¨A¨3500, del día inmediato anterior al inicio del Periodo de Difusión Pública, correspondiente a cada tramo de emisión futura, a la suma total agregada de dólares estadounidenses sesenta millones (VN U$S 60.000.000). La moneda del Fondo es el peso argentino.

Actuaron 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

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	407.398.257
Total suscripto	419.898.257

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

●Tercer tramo de colocación

Con fecha 23/08/2023 y a través de HR, se informó el resultado de la tercera colocación de cuotapartes. El resultado indico a la Clase A sin suscripción, en tanto la Clase B suscribió cuotapartes por un valor nominal de $288.618.668, El precio de suscripción por cuotaparte fue de $2,67, alcanzando el monto suscripto a los $770.611.844. Se recibieron 13 órdenes de suscripción. La tabla 4 sintetiza lo señalado.

Tabla 4. Monto recaudado en pesos y equivalente en USD

Cuotapartes	Precio de suscripcion	Monto suscripto	Tipo de cambio	Equivalente en USD
288.618.668	$ 2,67	$ 770.611.844	349,975 *	2.201.905,40

* Tipo de cambio Comunicación “A” 3500 al 25/08/2023

El precio de suscripción, es el resultado de la valuación de mercado de la cuotaparte, realizada con fecha 10/07/2023 por el Estudio Economic Trends S.A.

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).

Se emitieron 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. 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 (descriptos en el punto IV.1 del presente Informe).

● Tercer rescate parcial

Con fecha 29/09/2025, la Sociedad Gerente del Fondo informó la apertura de Rescate Parcial (el tercero), comprendiendo a un máximo de 82.101.806 cuotapartes de las Clases A y B, con una Valuacion de $12,18 por cada cuotaparte a rescatar. Con fecha 22/10/2025, la Sociedad Gerente informó el resultado del rescate

mencionado. La Tabla 6 presenta el resumen de los resultados alcanzados.

Tabla 6. Resumen del Tercer Rescate

Conceptos	Clase A	Clase B
▪ Solicitud de rescate	73.926.460	651.522.159
▪ Rescatadas	8.366.542	73.735.264
▪Cuotapartes restantes en circulación	65.559.918	672.481.021

La cantidad de cuotapartes totales rescatadas para ambas Clases fue de 82.101.806, Las restantes en circulación alcanzan a 738.040.939 cuotapartes.

● **Valuación**

Con fecha 20/04/2026 Económica Trends S.A. presentó su Informe de Valuacion de la cuotaparte del Fondo. Concluyó en la determinación de un valor de $13,190 por cada cuotaparte en circulación.

● **Valor del Patrimonio del Fondo al 30/06/2026**

Tabla 7. Conformación del Patrimonio al 30/06/2026

Fecha de los EECC	Cantidad de cuotapartes	Valor de las cuotapartes en la moneda del Fondo
30/06/2026	738.040.939	12,0849

II. Acciones registradas en el desarrollo operativo del Fondo.

A partir de los EECC del segundo ejercicio intermedio al 30/06/2026, y diversos HR emitidos por la SG del Fondo, el estado de situación en la marcha del Fondo, se resume en lo siguiente:

● **Proyecto Aurus**

Con fecha 4 de diciembre de 2025, se celebró un contrato entre Dracma FCICI y Elyon SA, acordando un plan de pagos para la cancelación de las unidades 1G y 3J. La deuda reestructurada asciende a 295.836 Uvas finales a pagarse en 12 cuotas, habiéndose abonado la primera cuota por un valor de 23.410 Uvas en diciembre 2025. Durante el primer semestre 2026, se abonaron seis cuotas que ascienden a un valor total de 148.596 Uvas, de acuerdo con lo reflejado en los EECC al 30/06/2026.

● **Proyecto Pilar Chico - Servabo Fidem S.A.**

SERINCO S.A, el AT designado en reemplazo de Favereau Tasaciones, elaboró una nueva Valuacion de los lotes (37 unidades), la cual resultó en una disminución del valor de los mismos. El valor de los activos, de acuerdo con la tasación actualizada al 30/06/2026, alcanzó a los USD 2.439.285. Esta información se presenta en los EECC al 30/06/2026. El AT elaboro un detallado Informe sobre las conclusiones de la Valuacion.

II.1 Liquidación Anticipada del Fondo

A través de HR de fecha 15/09/2026, la SG público el Aviso de Pago del primer pago parcial de la liquidación anticipada. El monto a distribuir entre los cuotapartistas, de acuerdo con su tenencias proporcionales, ascenderá a la suma de $5.235.957.637,64. Este monto representa el 58,73% del Patrimonio Neto del Fondo, correspondiendo a fondos líquidos disponibles. El pago parcial, se aplica sobre las 738.040.939 cuotapartes en circulación. Se estableció como primera fecha de pago al 17/09/2026.

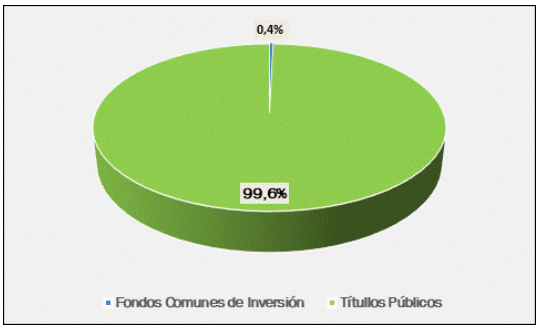
A través de HR con fecha 25/09/2026, la SG informo que el 17/09/2026 se realizó el primer pago parcial del rescate por la suma de $5.235.957.637,64 mayoritariamente correspondiente a liquidación de Títulos Públicos. Del remanente líquido, se informó una retención de seguridad de alrededor de $500.000.000, destinados a cubrir los costos y gastos operativos hasta la liquidación total del Fondo. La SG informa estar trabajando el el objetivo de realizar los Activos Específicos, que comprenden al resto de las inversiones, buscando operar con las mejores soluciones disponibles en el mercado. Se establece, que a partir del inicio del presente proceso, no son aplicables las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos.

III. Inversiones

III.1 Inversiones en Activos no Específicos

Al 30/06/2026, el monto invertido alcanzó a los $5.450,1 millones, asignado en Títulos Públicos (99,6%) y Fondos Comunes de Inversión (0,4%) (ver Gráfico 1).

Gráfico 1. Distribución de las inversiones. En %



EECC intermedios al 30/06/2026

III.2 Inversiones totales

El monto de las inversiones totales, alcanzaba al 30/06/2026 a los $8.929,0 millones.

Tabla 8. Distribución de las inversiones totales

Activos	Corrientes	No Corrientes	Total
Fondos Comunes de Inversion	23.479.231	-	23.479.231
Títulos Públicos	5.424.636.046	-	5.424.636.046
Aportes en negocios en participación	-	247.094.430	247.094.430
Fideicomisos inmobiliarios	-	3.233.760.125	3.233.760.125
Total	5.448.115.277	3.480.854.555	8.928.969.832

EECC intermedios al 30/06/2026

IV. Objetivo, Política y Plan de Inversión. Estrategia 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) Deberá hacerlo, mediante el financiamiento directo e indirecto del sector PyME, a través de su contratación (¨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 (“el Objetivo de la Inversión.")

Los Activos Específicos representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto delFondo, 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 en las Cláusulas 4.4.1 a 4.4.8 del Reglamento de Gestión.

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:1) 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, en 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 Asset Management SGFCISA fue creada el 27/11/2024, con fecha de inscripción formal del 03/12/2024. Pertenece al grupo de Dracma S.A./ Dracma Investment, administrando 11 fondos, compuestos en pesos y en dólares, con un Patrimonio administrado de alrededor de 122.500 millones de pesos. El grupo, presenta una fuerte inserción en el ámbito empresarial de la Provincia de Córdoba, contando con más de 22 años de experiencia, brindando servicios de asesoramiento en inversiones y en financiamiento, a través del mercado de capitales. El presidente de la Sociedad Gerente/ Director de Dracma Investment es Juan Walker, con amplia experiencia de actuación en el mercado de capitales. El equipo profesional que opera las actividades de la Sociedad Gerente, cuenta con capacitación y experiencia adecuadas para el desempeño de sus funciones.

El principal accionista y socio fundador del grupo es Hernán López Villagra, quien posee destacados antecedentes profesionales, contando con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario en la Provincia de Córdoba y en el Uruguay.

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.

Según información del Banco al 31/12/2025, el Banco Comafi en sus estados contables, informa que posee préstamos otorgados por $1.630.046,0 millones, depósitos recibidos por $2.567.889,3 millones y un Patrimonio Neto de $382.827,5 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.

X. Auditor Técnico

El nuevo Auditor Técnico designado, SERINCO S:A:, es una empresa de servicios inmobiliarios que cuenta con extendida trayectoria profesional, brindando servicios profesionales vinculados a la actividad inmobiliaria, actuando con empresas locales de importante posicionamiento comercial. Cuenta con antecedentes de actuación en diversos países de la Región. Opera con un cuerpo interdisciplinario de Arquitectos, Agrimensores, Ingenieros Civiles, Agrónomos, además de Abogados y Administradores, que actúan conjuntamente, con un cuerpo de peritos tasadores. El Sr Pablo Ibarra se desempeña como Presidente de la Sociedad, acompañado por el Sr. Carlos Schnek en carácter de Vicepresidente, y las Sras Marcela Méndez, Marcela Schnek y Fabiana Alcetegaray en carácter de Directoras de la Sociedad.

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.

Anexo I

Estados Contables

Correspondientes al Ejercicio intermedio al 30/06/2026. En moneda homogénea a junio de 2026.

1. Estado de Situación Patrimonial. En pesos

ACTIVO	30/06/2026 $	%	31/12/2025 $	%	PASIVO	30/06/2026 $	%	31/12/2025 $	%
Activo Corriente					***Pasivo Corriente***				
Bancos	845.424	0,0%	2.361.191	0,0%	Proveedores de Bs.y SS	15.979.231	0,2%	74.279.041	0,7%
Inversiones	5.448.115.277	61,0%	4.092.112.303	37,1%	Deudas Fiscales	28.657		20.958	
Creditos fiscales	5.331.703	0,1%	133.740.286	1,2%					
Total	5.454.292.404	61,0%	4.228.213.780	38,3%	**Total**	16.007.888	0,2%	74.299.999	0,7%
Activo no corriente									
Inversiones	3.480.854.555	39,0%	6.810.522.821	61,7%	**Total del Pasivo**	16.007.888	0,2%	74.299.999	0,7%
Total	3.480.854.555	39,0%	6.810.522.821	61,7%					
					PATRIMONIO NETO	8.919.139.071	99,8%	10.964.436.602	99,3%
Total del Activo	8.935.146.959	100,0%	11.038.736.601	100,0%	**Pasivo + Patrimonio Neto**	8.935.146.959	100,0%	11.038.736.601	100,0%

2. Estado de Resultados. En pesos

Cuentas	30/06/2026 $	30/06/2025 $
▪ Resultados de negocios en participación y fideicomisos	-1.108.861.024	1.061.349.980
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	-1.108.861.024	1.061.349.980
▪ Honorarios y Gastos del agente de Administracion	-110.887.976	-149.034.669
▪ Honorarios y Gastos del agente de Custodia	-11.266.888	-35.598.519
▪ Otros gastos administrativos	-58.593.416	-64.876.521
	-153.979.655	-
▪ Resultados financieros - Incluído el RECPAM	-601.708.572	-1.022.719.837
Resultado del ejercicio	**-2.045.297.531**	**-210.879.566**

3. Estado de evolución del Patrimonio Neto. En pesos

Rubros	Cuotapartes	Prima de suscripcion	Ajuste por inflacion *	Resultados no asignados	PN 30/06/2025
Saldo al inicio del Ejercicio	936.752.309	733.890.549	14.747.935.691	-1.936.311.449	14.482.267.100
Rescate de cuotapartes	-116.609.564	-	-2.251.069.708	583.224.138	-1.784.455.134
Resultadio del periodo				-210.879.566	-210.879.566
Saldo al 30/06/2025	**820.142.745**	**733.890.549**	**12.496.865.983**	**-1.563.966.877**	**12.486.932.400**
Rubros	**Cuotapartes**	**Prima de suscripcion**	**Ajuste por inflacion ***	**Resultados no asignados**	**PN 30/06/2026**
Saldos al inicio del periodo	738.040.939	733.890.549	10.911.945.483	-1.419.440.369	10.964.436.602
Resultado del Periodo	-	-	-	-2.045.297.531	-2.045.297.531
Saldo al 30/06/2026	**738.040.939**	**733.890.549**	**10.911.945.483**	**-3.464.737.900**	**8.919.139.071**

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".

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 del Ejercicio Intermedio al 30/06/2026. Auditados.
- Información del sitio institucional de Dracma Asset Management SGFCI S.A.: www.dxafondos.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: 02 de noviembre de 2026.