

# DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO



# “INVERTÍ CON LOS GRANDES”

*La mejor alternativa para invertir en Real Estate*

## Beneficios para el inversionista

- 1** Acceso a inversiones en proyectos de gran escala, desde montos bajos.
- 2** Diversificación de portafolio (baja correlación con instrumentos financieros).
- 3** Posibilidad de vender participación en el mercado secundario.
- 4** Seguridad, al estar regulado por la Comisión Nacional de Valores.
- 5** Ventajas Fiscales: Su transparencia fiscal permite el diferimiento del impuesto a las ganancias + beneficios para personas físicas.

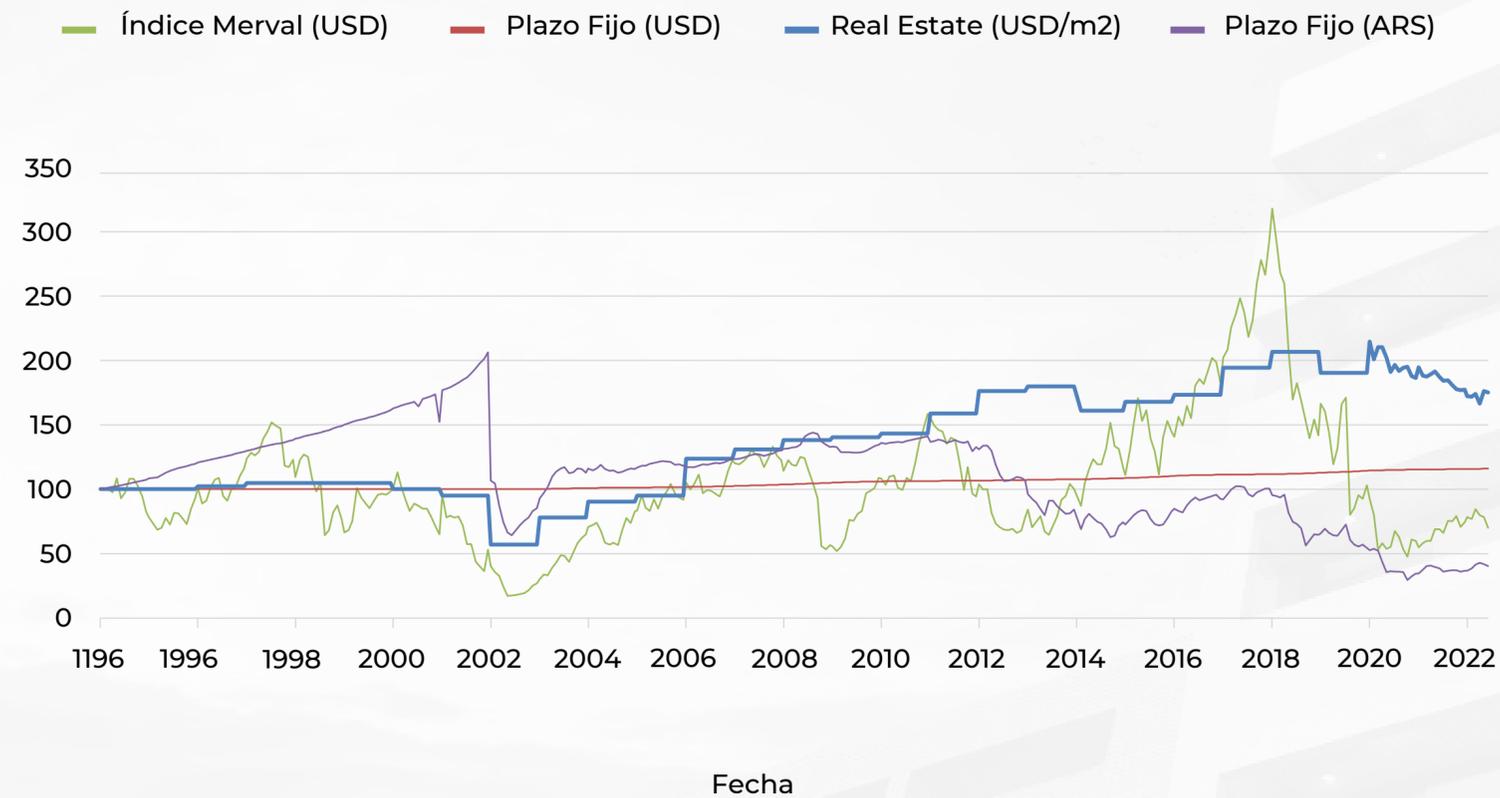
## Estrategias de inversión

- 1 Finalización asegurada:** Al cubrir hasta un 75% del costo de obra que asegura la finalización del proyecto.
- 2 Productos de alta demanda:** Productos en ubicaciones y tipologías altamente demandadas que permiten una rápida venta.
- 3 Diversificación:** Diversificación de desarrollistas y tipo de proyectos, reduciendo riesgos.
- 4 Aliados de trayectoria:** Desarrollistas con comprobada experiencia y solidez.
- 5 Proyectos de escala moderada:** Proyectos de tamaño y complejidad baja que permiten asegurar la finalización.

# OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

## Ladrillo como Resguardo de Valor

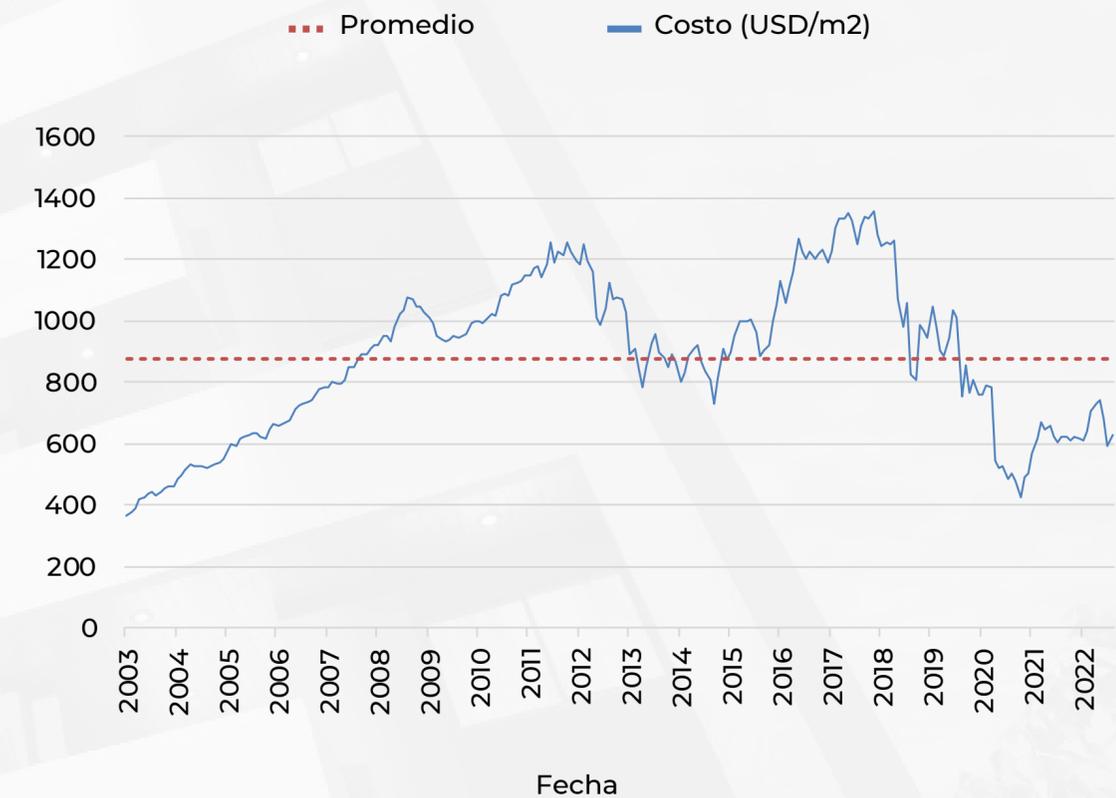
Rentabilidad Inversiones (1993=100)



Fuente: BCRA, Bloomberg y Reporte Inmobiliario

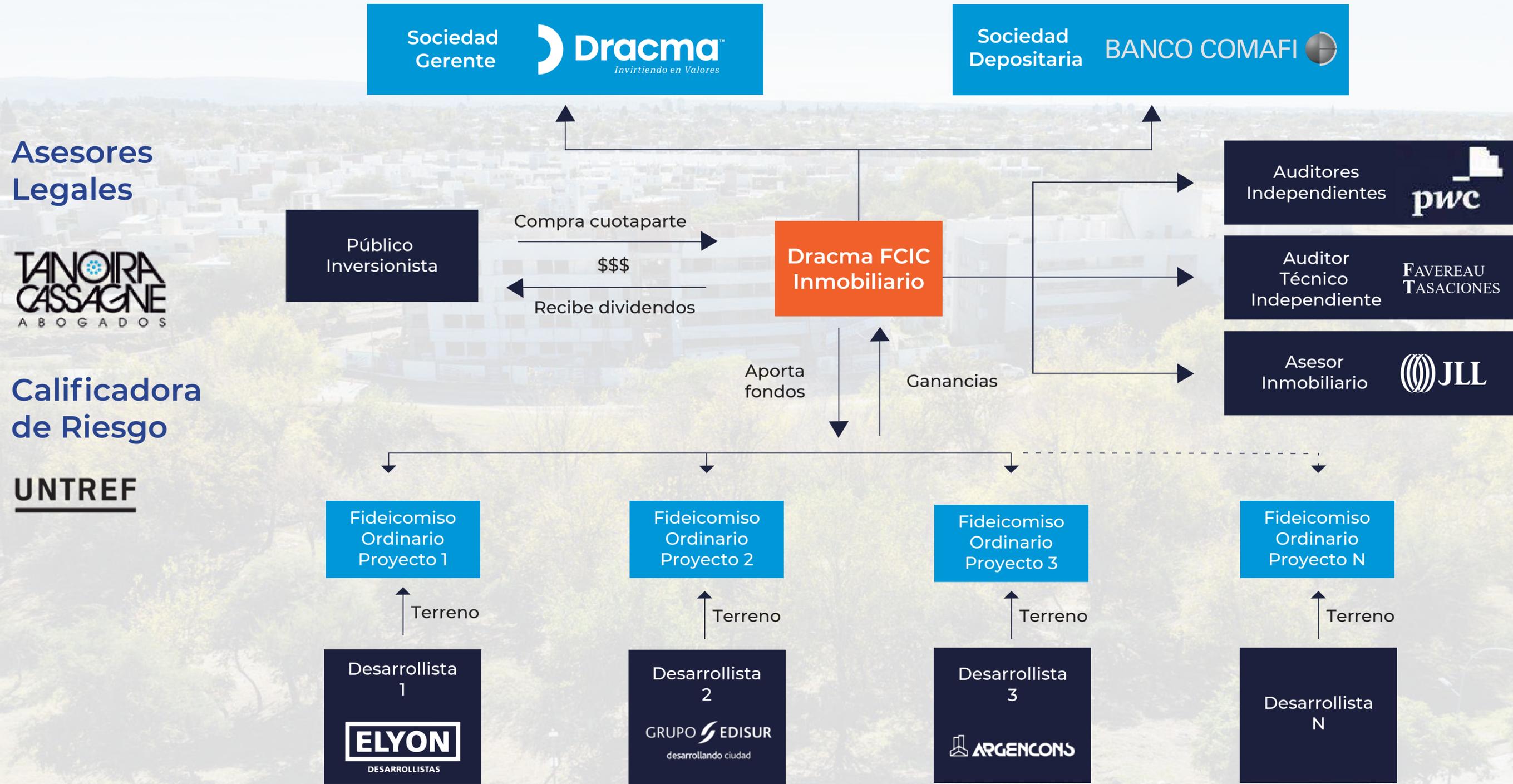
## Costo de Construcción en Mínimos

Expresado en Moneda Constante



Fuente: Cámara Argentina de la Construcción

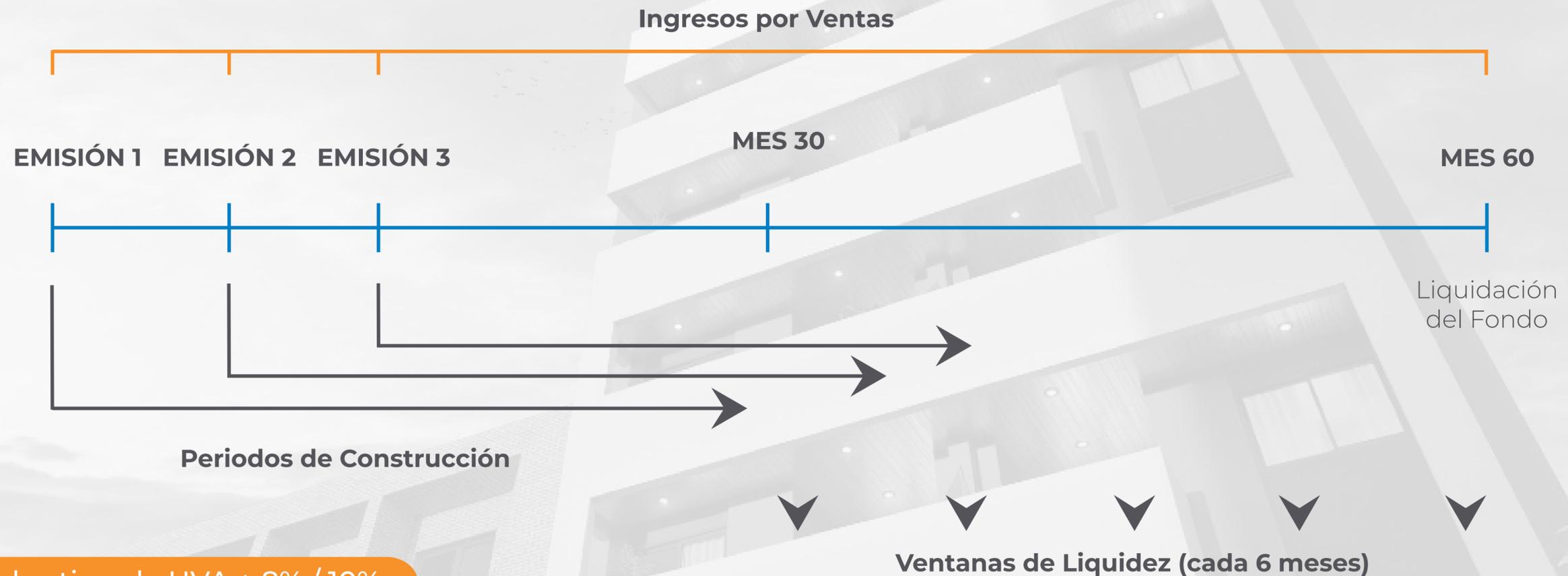
# ESTRUCTURA PROPUESTA



# PROYECCIONES

## Plazos de Construcción y Venta Esperados

Periodos estimados de ventas, construcción de los proyectos, fechas de emisión y rescate del FCICI



Rentabilidad estimada UVA + 8% / 10%

Todas las proyecciones presentadas son meramente ilustrativas y no representan un compromiso para la Sociedad Gerente.

# TÉRMINOS Y CONDICIONES

<b>Monto Máximo</b>	AR\$ 8.670 millones (equivalente a USD 60 millones)
<b>Forma de Emisión</b>	Emisiones en tramos. Se coloca un nuevo tramo previo al desarrollo de un nuevo proyecto
<b>Calificación de Riesgo</b>	A- (ccn) por UNTREF ACR UP
<b>Moneda del Fondo</b>	Suscripción y pagos en Pesos (AR\$)
<b>Plazo</b>	5 años
<b>Rescates Anticipados</b>	Opción del inversor de rescatar cuotapartes a partir de <b>junio del 2024</b> , cada 6 meses. Posibilidad de negociar las cuotapartes por Mercado Secundario en todo momento

# RESULTADOS DE COLOCACIÓN

## Primer tramo

## Próxima emisión

**Monto Colocado**

AR\$ 287.841.487  
(entre 150 cuotapartistas)

**Fecha de Colocación**

15 de diciembre de 2021

**Monto Estimado**

AR\$ 1.000.000.000

**Fecha de Colocación**

22 de noviembre de 2022

## COMPOSICIÓN DEL FONDO

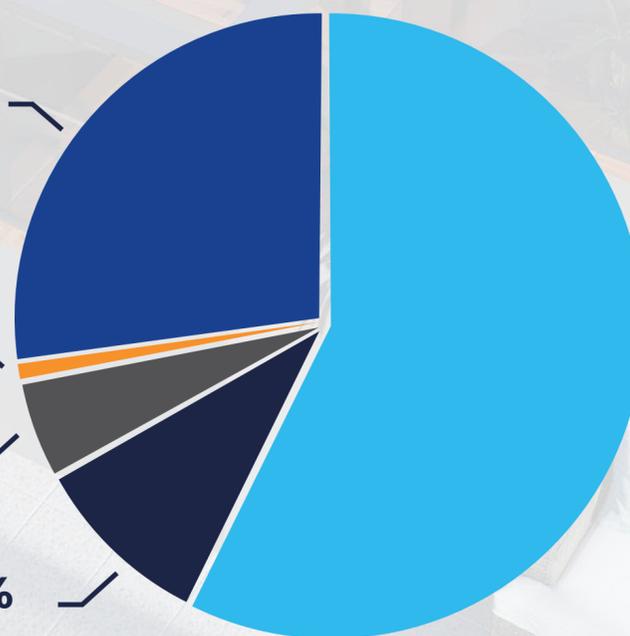
Participación en Torre Aurus (Elyon) **27%**

Pesos **1%**

Dólares **5%**

Obligaciones Negociables (UVA - DL) **10%**

Lotes (Edisur) **57%**



# PRÓXIMO PROYECTO

## QUARTIER

DEL BAJO



# QUARTIER

DEL BAJO

Proyecto construido bajo fideicomiso al costo. La Torre 1 se encuentra totalmente suscripta y la Torre 2 en más del 85%.



**Constructora**  
Constructora Sudamericana

**Camps | Tiscornia**  
ARQUITECTOS

**Arquitectos**  
Camps Tiscornia

**Ubicación estratégica**

Frente a Puerto Madero, sobre Paseo del Bajo. Manzana entre Av. Huergo y las calles Valenzuela, México y Azopardo.

**Avance obra**

Iniciado 09-2020, lleva un 50% de avance.

**2 torres**

**36 pisos cada una**  
Unidades residenciales de 1, 2 y 3 ambientes, aptas para alquiler temporario.

**Cocheras**

3 subsuelos comunes de cocheras con cargadores para autos eléctricos y un lava-autos. Acceso por rampa doble central ubicada en la plaza.

**Amenities**

Piscina, SUM, Parrilla, Pileta Climatizada, Gimnasio, Sauna, Sala de masajes, Hidromasajes, Laundry, Seguridad 24h.



# ARGENCONS



**50 años** de trayectoria.

**580.000 m2** desarrollados.

**275.000 m2** en desarrollo.

**17** proyectos desarrollados bajo la Marca Quartier y más de **4** en construcción.

**1** Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario con Allaria Ledesma & Cia.

**PROYECTO INICIAL**

# TORRE AURUS

AIRES DE CAMBIO



DESARROLLISTAS



**Dracma**<sup>TM</sup>  
FONDOS

# TORRE Aurus

Dracma FCICI aportará capital a Elyon S.A para el desarrollo y comercialización del proyecto Aurus.



**Desarrollista y Constructora**  
Grupo Elyon.

**8.272 m<sup>2</sup>**

**Totales de proyecto**

6.512 m<sup>2</sup> departamentos y  
1.760 m<sup>2</sup> cochera.

**110**

**Departamentos**  
de 1 y 2 dormitorios.

**71**

**Cocheras**

**Ubicación  
estratégica**

- A 2 cuadras del Patio Olmos
- A metros del Instituto Oulton y Sanatorio Allende
- Cerca de Ciudad Universitaria
- Al pie de barrio Güemes

**Forma de  
Asociación**

Préstamo en UVA + 12% anual, con  
garantía real.



# GRUPO ELYON

**75.745**

M<sup>2</sup> desarrollados

**20**

Edificios terminados

**8**

Emprendimientos  
en desarrollo

**745**

Departamentos  
entregados

**ELYON**

DESARROLLISTAS

Miembro de



**CEDUC**

CAMARA EMPRESARIAL DE DESARROLLISTAS URBANOS CONDOMINIOS

# FAMILIA ELYON



**Gabriel  
Teicher**



**Martín  
Teicher**

Elyon tiene su significado, en hebreo refiere a “Altísimo”

# SEGUNDO PROYECTO



manantiales

GRUPO  EDISUR  
desarrollando ciudad

 **Dracma**<sup>TM</sup>  
FONDOS

Dracma FCICI participará en este proyecto a través de la compra de múltiples unidades.

	<b>Desarrollista y Constructora</b> Grupo Edisur.
<b>10 años</b>	<b>Trayectoria del loteo</b>
<b>Ubicación estratégica</b>	Av. de Circunvalación Agustín Tosco, al suroeste de la ciudad de Córdoba.
<b>Valor añadido</b>	Conectividad, acompañado en toda su extensión por el Parque La Cañada, servicios de infraestructura subterránea, seguridad integral, polo de actividades y áreas deportivas.
<b>Forma de participación</b>	A través de la compra y venta de lotes a precios por debajo del mercado, aprovechando oportunidades de corto plazo.



# GRUPO EDISUR



GRUPO  
**EDISUR**  
desarrollando ciudad

**+20 años** de trayectoria

**+50** proyectos entre casonas, edificios, urbanizaciones, countries, housing, casas, oficinas y locales comerciales.

**+10 millones de m2** desarrollados.

Proyectos en la Ciudad de Córdoba, Villa Allende y Punta del Este (Uruguay).

# DRACMA +15 años

ALyC Propio | Soc. Gerente (AAPIC) | Agente colocador de FCI

## Agente miembro de



## Asesoría en M&A



## Venture Capital



## +20 Obligaciones Negociables



## Financiamiento PYME

- + 200 PyME en cartera.
- + \$300.000.000 negociados mensualmente.

# NUESTRO EQUIPO



John Walker



Hernán López Villagra



Ignacio Bacsay



Giuliano Marzari

+ de 30 profesionales

# HISTORIA DEL FONDO

**ENE  
2017**

Se **estructuró** un fondo cerrado inmobiliario para aprovechar el Blanqueo (Ley 27.260). No se lanzó por ineficiencia fiscal, al existir doble imposición.

**MAY  
2018**

**Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo:** Eliminó la doble imposición y transformó los fondos cerrados con oferta pública en instrumentos fiscales "transparentes".

**JUN  
2020**

Se **comenzó a trabajar** en el Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Dracma (Dracma FCICI).

**SEP  
2020**

Primeros análisis y **negociaciones con desarrollistas**.

**DIC  
2020**

Se presentó **la primera versión del Prospecto** de Emisión de Dracma FCICI ante la Comisión Nacional de Valores (CNV).

**ENE  
2021**

Se firmó la **Carta de intención con Grupo Elyon** para asociarnos en el proyecto Aurus.

**SEP  
2021**

Se **aprobó** el Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Dracma ante CNV.

**DIC  
2021**

Se colocó el **primer tramo** de Dracma FCICI.

**ABR  
2022**

Se efectuó la **asociación con Grupo Edisur** y la compra de lotes en la urbanización de Manantiales.

**MAY  
2022**

Se realizó una **Asamblea Extraordinaria** para incluir la figura del Negocio en Participación en el Reglamento de Gestión.

**JUL  
2022**

La CNV **aprobó la modificación** del Reglamento de Gestión de Dracma FCICI.

**SEP  
2022**

Emisión del **segundo tramo** de Dracma FCICI.



**Dracma**<sup>TM</sup>  
**FONDOS**

**¡SUMATE  
AHORA!**

[www.dracmafondos.com](http://www.dracmafondos.com)  
[contacto@dracmafondos.com](mailto:contacto@dracmafondos.com)  
+54 9 (351) 687 3382  
Córdoba, Córdoba, Argentina