

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

Memoria y Estados Contables al 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio
finalizado en esa fecha

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ÍNDICE

Memoria

Estados contables al 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujo de efectivo

Notas 1 a 8

Anexos I y II

Informe de los auditores independientes sobre estados contables

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Memoria

Contexto económico 2022

Síntesis

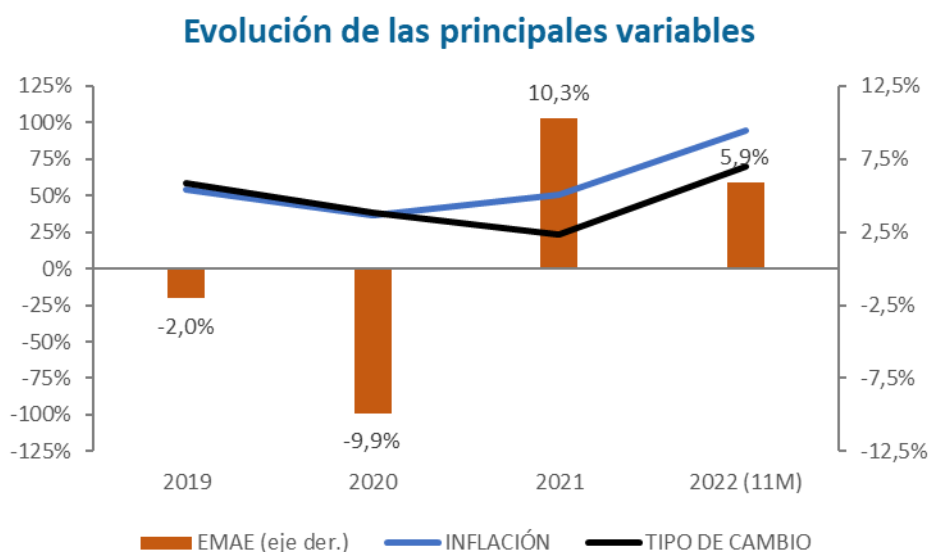
El año 2022 tuvo sus características bien distintivas: fuerte aceleración de la inflación con un crecimiento del PBI mayor al originalmente esperado, con el acuerdo con el FMI que le exigía reducción del desequilibrio fiscal, recuperación de las reservas del BCRA, tasas de interés reales positivas y menor asistencia del BCRA al Tesoro.

Esos objetivos planteados no se cumplieron en la primera parte del año. La política fiscal hacía crecer el gasto en términos reales y la aceleración de la inflación no permitía mantener el tipo de cambio real estable ni tener tasas positivas de interés. Sus implicancias en el mercado cambiario y en el mercado de deuda pública en pesos hicieron imposible la continuidad del equipo económico que estaba desde el comienzo de la gestión del actual gobierno.

El segundo semestre fue distinto. Con un ministro con mayor respaldo político y una política económica que se alineó bastante a los compromisos asumidos con el FMI. Allí las prioridades fueron: ir obteniendo un cierto equilibrio cambiario, lograr financiamiento neto del Tesoro en el mercado local y desalentar lo más posible la demanda de dólares en los mercados financieros libres.

El nuevo equipo fue logrando sus objetivos de corto plazo tanto en lo cambiario como en el cumplimiento de su programa financiero. Hacia el último trimestre del año le quedaba todavía una tasa de inflación muy difícil de controlar y en alza, concentrando sus esfuerzos en contener esas presiones.

En el último trimestre una política fiscal contractiva, con el BCRA subiendo las tasas de interés, cierto deterioro del poder de compra de los hogares, el programa de Precios Justos con incentivos atractivos para las empresas y la desaceleración de los precios de alimentos (carnes, etc.) ayudaron a moderar un poco la inflación.



La actividad económica que creció por encima de lo originalmente esperado tuvo su impulso en la política fiscal expansiva del primer semestre, en la elevada expansión de los agregados monetarios y en las mayores expectativas de inflación y devaluación. Esos factores se fueron modificando hacia el último trimestre determinando una menor presión inflacionaria, pero también una tendencia negativa de la actividad económica. Siempre una aceleración fuerte de la inflación deteriora el poder adquisitivo del salario que no la puede seguir y ello castiga al Consumo, principal factor de la demanda de la economía.

El mercado cambiario estuvo siempre muy justo, exigiendo permanentemente nuevas medidas coyunturales que permitieran disminuir la demanda de dólares o alentar la oferta. Así surgieron los “Dólar Soja I y II”, instrumentos muy efectivos en adelantar la oferta de dólares agrícolas, el nuevo régimen de importaciones SIRA, y el encarecimiento del tipo de cambio de las compras con tarjetas en el exterior. La demanda neta de dólares además de las importaciones, principalmente por turismo, cancelación de deuda, pago de intereses y atesoramiento sigue muy elevada exigiendo el mantenimiento de un elevado superávit comercial para no erosionar más el bajo nivel actual de reservas del BCRA.

En definitiva, el 2022 fue un año con ciclos marcados y fuerte volatilidad, en especial en los mercados financieros.

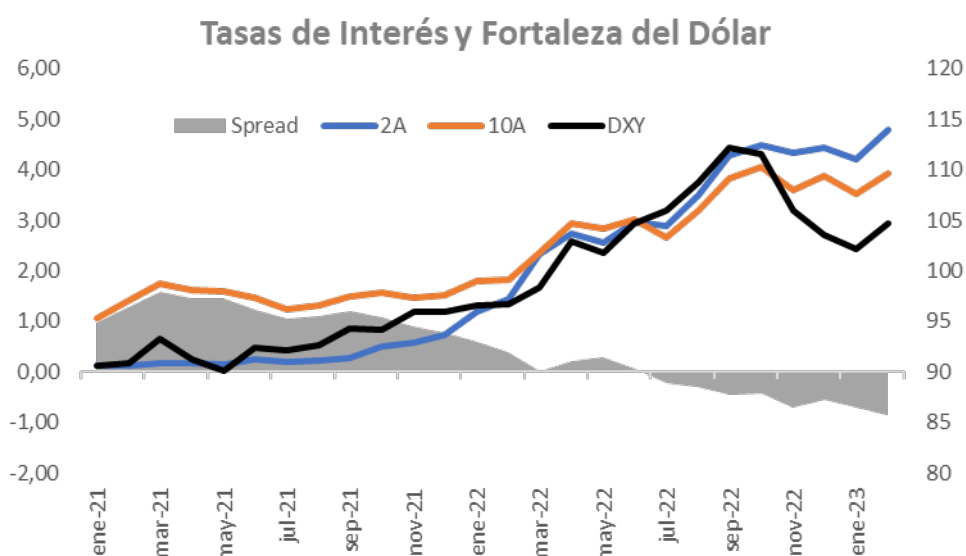
Panorama internacional

El panorama internacional del año 2022 estuvo marcado por dos grandes ejes, los efectos residuales de la crisis sanitaria (COVID) y las consecuencias del conflicto bélico por la invasión de Rusia a Ucrania.

En los años anteriores el foco había estado puesto en atenuar los efectos de las restricciones a la movilidad y contener el costo social y económico de la crisis sanitaria. Eso implicó un rol muy activo y expansivo de la política fiscal y de la política monetaria. La consecuencia de esas políticas se hizo muy evidente en 2021 y se mantuvo en 2022, con fuertes presiones inflacionarias que el mundo no vivía hace varias décadas.

En el caso puntual de Estados Unidos, repuntó el nivel de actividad y el mercado laboral requirió cada vez más recursos, creando nuevos puestos de trabajo y presionando sobre el nivel de salarios.

Esas presiones inflacionarias se combinaron con significativos aumentos en el precio de commodities por efecto del conflicto bélico. Justamente se veían afectados dos grandes exportadores de granos (Ucrania) y de energía (Rusia).



La reacción a esas presiones inflacionarias no se hizo esperar, con reabsorción de dólares y subas consecutivas de la tasa de interés. Esto implicó un cambio en los flujos de divisas, un fortalecimiento del dólar y, en consecuencia, un aumento en las tasas de interés que se utilizan para la valuación de activos en economías emergentes.

En la última parte del año, el descenso en el ritmo inflacionario generó expectativas de un proceso más corto, con la brecha entre los bonos del Tesoro a 10 años y los bonos a 2 años en terreno negativo.

Para Argentina esto implicó un deterioro significativo del valor de los activos en moneda extranjera, que especialmente durante el tercer trimestre mostraron paridades muy bajas, acompañando tendencias similares de otros activos emergentes. Para la economía real, la incidencia de este escenario internacional estuvo dada por el mayor costo fiscal y la demanda de dólares implícita que generó la suba en el precio de la energía.

Actividad económica

El año 2022 cerró con un crecimiento del 5,2%, pero con cambios bien marcados en la dinámica. Hasta agosto el crecimiento promedio era del 6,6%, pero de allí en adelante se sucedieron 4 meses consecutivos de caída desestacionalizada del nivel de actividad, lo que llevó la cifra del año al 5,2% mencionado y dejó un arrastre negativo para 2023 de 1,4%.

El impulso de la primera parte del año estuvo dado por una política fiscal expansiva, así como por buenos márgenes empresarios que alentaron la producción y se financiaron con tasas de interés reales negativas, promoviendo inclusive la acumulación de stocks. De septiembre en adelante, la política fiscal se convirtió en contractiva con el objetivo de

contener el déficit fiscal y la caída del salario real (por aceleración inflacionaria) contribuyó a un empeoramiento de la actividad económica.

En una mirada más larga de la evolución del nivel de actividad, esta se encuentra algo por encima de 6 años atrás, aunque todavía no logra igualar al año 2017.

Evolución de precios

El año 2022 se caracterizó por una aceleración de la inflación cerrando el año con un aumento acumulado de precios minoristas del 94,8%, mientras que durante el año anterior había sido del 50,9%. El componente de precios estacionales lideró el aumento con 134,1%, impulsado fundamentalmente por productos textiles y alimentos frescos como frutas y verduras.

	2020	2021	2022 (Ritmo Mensual y Acum Anual)				
			I-22	II-22	III-22	IV-22	Año
IPC Nacional	36,1%	50,9%	5,1%	5,5%	6,8%	5,5%	94,8%
Inflación Núcleo	64,4%	50,1%	7,9%	5,1%	10,6%	5,9%	134,1%
Precios Estacionales	39,4%	54,9%	4,7%	5,7%	6,5%	5,2%	90,6%
Precios Regulados	14,8%	37,7%	4,7%	4,9%	5,2%	6,2%	85,7%

La inflación promedio del primer trimestre del 2022 fue 5,1%, muy por encima de lo que había sido la registrada durante el último trimestre del 2021 (3,3%). El conflicto bélico que significó la invasión de Rusia a Ucrania produjo un aumento del precio de commodities agrícolas y energéticas. Ello a nivel local repercutió en el aumento del precio de alimentos y energía.

El promedio mensual para el año se colocó por encima del 5%, con una marcada aceleración durante el tercer trimestre cuando llegó a un promedio mensual de 6,8%. En dicho trimestre, los estacionales subieron 10,6% en promedio, los regulados 5,2% en tanto la inflación núcleo lo hizo en 6,5% promedio. La dinámica fiscal del segundo trimestre tuvo un impacto negativo en las expectativas y junto con la incertidumbre generada por los cambios en el Ministerio de Economía, el tercer trimestre terminó siendo el peor en términos de inflación. Hacia el cuarto trimestre los precios volvieron a subir en torno al 5,5%, con un ritmo todavía elevado, aunque con una tendencia descendente en el marco de una política fiscal más contractiva, tasas de interés ya algo por encima de la inflación y la aplicación hacia finales de año de un esquema de administración de precios ("Precios Justos") en el cual las empresas están teniendo el incentivo para acompañar, ya que eso les permitiría tener un mejor acceso a los insumos importados.

Mercado cambiario

Un mercado cambiario muy exigido durante 2022, con importaciones creciendo más que exportaciones, con algunos períodos de expectativas de salto cambiario (que no se produjo), con brecha cambiaria (entre dólar oficial y dólares financieros) muy elevada y con un muy bajo stock de reservas.

Con esas restricciones igualmente el gobierno pudo cumplir su compromiso de aumento de reservas netas en el curso del año comprometido en el acuerdo con el FMI.

USD Millones	2020	2021	2022 (Prom Mensual / Acum Anual)					2023 P
			I-22	II-22	III-22	IV-22	TOTAL	
Intervenciones BCRA	-4.169	5.049	-266	2.650	11	-366	5.824	0
EXPORTACIONES	50.355	76.421	6.579	8.196	9.224	6.166	90.510	79.000
Cereales y Oleaginosas	22.126	38.162	3.056	4.326	5.122	2.221	44.175	33.175
Petróleo, Gas y Electricidad	3.416	5.696	734	699	752	819	9.020	8.525
Resto	24.814	32.563	2.789	3.171	3.350	3.126	37.315	37.300
DEMANDA NETA	55.618	73.257	6.923	8.105	8.246	6.065	88.151	79.000
Importaciones	41.584	59.959	5.293	6.498	6.230	4.884	68.193	62.000
Petróleo, Gas y Electricidad	3.755	6.713	921	1.336	1.516	600	13.571	10.000
Resto	37.829	53.246	4.372	5.162	4.714	4.285	54.621	52.000
Demanda Estructural	14.034	13.298	1.630	1.608	2.015	1.181	19.959	17.000
Saldo Neto de Servicios	1.331	4.146	712	839	1.028	417	9.506	6.500
Intereses y Dividendos	2.896	2.669	257	184	298	329	2.949	3.000
Préstamos Financieros	6.626	5.226	491	397	432	283	5.205	5.200
Atesoramiento y Otros	3.181	1.257	169	188	258	152	2.299	2.300
FINANCIAMIENTO COMERCIAL	-5.997	-1.940	1.195	1.651	3.606	206	10.433	2.834
Por EXPO	-4.529	-1.455	128	-145	1.603	-871	2.159	100
Por IMPO (CIF)	-1.469	-485	1.067	1.796	2.004	1.077	8.273	2.734

El flujo de divisas en el mercado cambiario estuvo siempre muy ajustado y el equipo económico fue teniendo que implementar durante el año nuevas medidas para tener un flujo positivo. En 2022 el BCRA terminó realizando compras netas por u\$s 5.824 millones de dólares, donde fue muy relevante la implementación del régimen de “Dólar Soja I y II” implementado en los meses de septiembre y diciembre. Este sistema estableció un tipo de cambio más elevado para la liquidación de las exportaciones de soja.

El 1er trimestre terminó con ventas netas negativas y en el segundo trimestre fue el momento de mayores expectativas de salto cambiario hasta el afianzamiento del nuevo equipo económico. El tercer trimestre estuvo muy ayudado por el Dólar Soja I en septiembre y el último trimestre, que sin Dólar Soja II implicaba ventas netas permanentes del BCRA, tuvo el aporte del nuevo sistema de autorización de importaciones (SIRA) que permitió disminuir el ingreso de importaciones en relación al promedio del año.

Siguió siendo muy importante la demanda de divisas más allá de las importaciones. Continuaron destacándose los servicios (turismo y fletes), los pagos de deuda, intereses y dividendos y atesoramiento. En su conjunto estos conceptos significaron una salida mensual de divisas de poco más de u\$s 1.650 millones, lo cual incrementó la necesidad de maximizar el superávit comercial cambiario de cobros por exportaciones menos pagos de importaciones.

El año terminó con un stock de reservas netas de u\$s 5.000 millones, nivel reducido, pero que estuvo hacia mediados de año en niveles cercanos a cero.

Comercio exterior

La balanza comercial durante 2022 fue positiva en u\$s 6.923 millones. Esto se dio en un contexto de suba tanto de exportaciones como importaciones. Si bien las exportaciones mejoraron un 13,5% respecto al año anterior, las importaciones subieron casi 30% resultando en un menor saldo comercial que el registrado en 2021 (superávit de u\$s 14.750 millones).

Las subas registradas en las exportaciones se debieron principalmente por un efecto de mejora en sus precios, especialmente los registrados para las commodities agrícolas. Si bien también se vieron mejoras en las cantidades exportadas de manufacturas industriales y combustibles. Por su parte, las importaciones subieron por una combinación de efecto precio y cantidades. Los combustibles resultaron ser el rubro de mayor aumento, en el que las importaciones más que se duplicaron respecto a 2021 subiendo en u\$s 7.025 millones.

Política fiscal

Durante 2022, si bien los ingresos crecieron por encima de los gastos, el resultado fiscal negativo que fue de \$ 1,955 billones. Así el déficit fiscal se colocó en el 2,4% del PBI, permitiendo de esta manera cumplir la meta comprometida con el FMI. Los intereses fueron del 1,8% del PBI, de esta manera el resultado financiero del año terminó negativo en 4,2% del PBI.

SECTOR PÚBLICO

En millones de pesos	Anual \$ Mill		Variación % anual	2022 % PBI
	2021	2022		
Ingresos Totales	8.452.740	15.149.622	79,2%	18,6%
Gastos Primarios	9.860.381	16.809.370	70,5%	20,6%
Gastos Corrientes Primarios	9.209.324	15.476.958	68,1%	19,0%
Prestaciones sociales	5.432.402	9.351.875	72,1%	11,5%
Subsidios económicos	1.381.537	2.139.429	54,9%	2,6%
Salarios y Funcionamiento	1.529.313	2.593.045	69,6%	3,2%
Transferencias a provincias	360.094	554.882	54,1%	0,7%
Otros gastos corrientes	506.426	837.728	65,4%	1,0%
Gastos de Capital	651.058	1.332.412	104,7%	1,6%
RESULTADO PRIMARIO	-1.407.642	-1.955.141	38,9%	-2,4%
Intereses	684.241	1.493.009	118,2%	1,8%
RESULTADO FINANCIERO	-2.091.883	-3.448.150	64,8%	-4,2%

Los recursos, que representan el 18,6% del PBI, crecieron 79,2% en el año, mientras que los gastos lo hicieron en un 70,5% y son el 20,6% del PBI. A partir de la segunda mitad del año, con la llegada del nuevo ministro S. Massa se realizaron cambios en la política fiscal. En julio comenzó a bajar el gasto real, es decir, su evolución siguió una trayectoria por debajo del índice de inflación. Además, se definió la quita voluntaria de los subsidios a la energía, lo cual permitió que se reduzca su peso en los gastos, creciendo este rubro 57,7% en el año y representando 2% del PBI. Todos los componentes del gasto evolucionaron por debajo de la inflación, a excepción de los gastos de capital que crecieron 104,7% en el año.

Mercado financiero y Tasas de interés

Durante el 2022 el Banco Central asistió al Tesoro en \$ 620.051 millones, siendo la última transferencia en julio, cumpliendo el compromiso de evitar la emisión directa para asistir el déficit fiscal en los comienzos de la gestión del nuevo equipo económico. Sin embargo, esta asistencia resultó insuficiente y es por ello por lo que se buscaron alternativas. El BCRA intervino en el mercado de deuda de pesos comprando deuda del Tesoro por \$ 1,85 billones, generando de esta manera un financiamiento indirecto y logró captar en el mercado de capitales fondos netos por \$2,15 billones. Estas cifras deben analizarse de manera conjunta, ya que el BCRA adquirió títulos en el mercado secundario, posibilitando la participación de los inversores en las licitaciones primarias.

La base monetaria subió 41% bastante por debajo de la inflación que fue 94,8%. Se mantuvo activa la política de esterilización a través de Leliqs para amortiguar el impacto monetario de la creación de dinero. A través de los pasivos remunerados se absorbieron \$ 3,3 billones. Esto significó un aumento de \$ 5,5 billones del stock de pasivos remunerados con su consecuente implicancia en la expansión monetaria a partir de los intereses que remuneran dichos instrumentos.

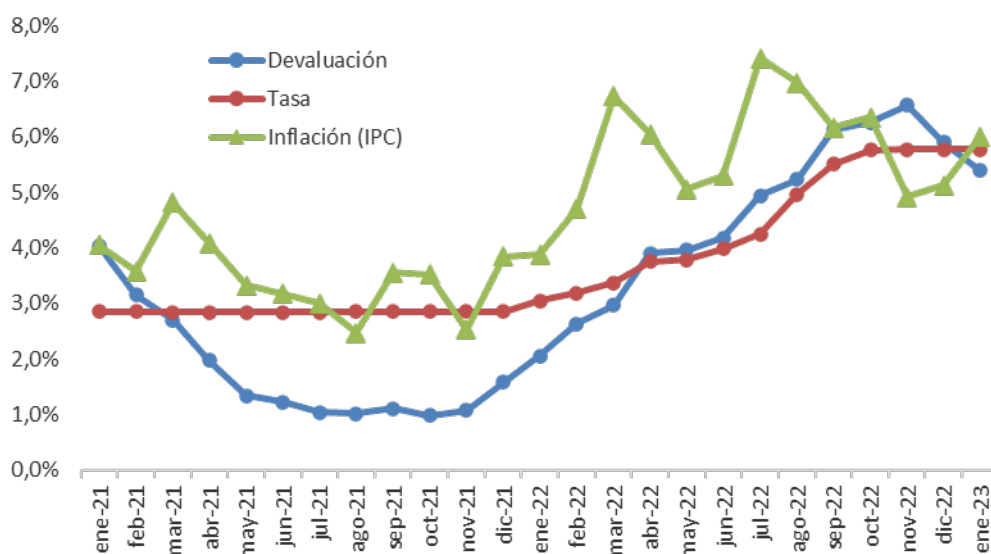
Arg\$ Millones Mensuales	2021 Prom Mes	Promedio Mensual 2022				
		I-22	II-22	III-22	IV-22	2022
Expansión Primaria	341.802	49.199	777.135	829.392	963.291	654.754
Asistencia al Tesoro	139.589	-87.851	227.073	-90.872	33.637	20.497
Intereses de Leliqs/Pases	112.171	127.282	158.724	338.817	503.937	282.190
Compra Divisas Privado	90.042	9.769	174.171	378.446	229.738	198.031
Operaciones de Bonos o Futuros	0	0	217.166	203.001	195.980	154.037
Absorción Primaria	-85.792	-92.145	-20.831	-214.203	-116.920	-111.024
Venta de USD	-45.045	-68.377	-15.333	-176.776	-116.920	-94.352
Operaciones de Bonos o Futuros	-40.746	-23.768	-5.498	-37.426	0	-16.673
EMISIÓN NETA	256.010	-42.946	756.304	615.189	846.371	543.730
ESTERILIZACIÓN LE LIQS / PASES	-157.362	-3.804	-600.259	-576.147	-478.137	-414.587
Pases	-146.182	739.382	-164.464	-106.062	-180.743	72.028
Leliqs / Notalihs	-11.181	-743.186	-435.795	-470.085	-297.394	-486.615
AUMENTO DE BASE MONETARIA	98.648	-46.750	156.045	39.043	368.234	129.143

Los depósitos en pesos crecieron 99,1% en el año, algo por encima de la inflación. Los depósitos a la vista crecieron 78,3% durante 2022. Se destaca una suba del 119,4% de los depósitos a plazo cuya suba se acelera a partir del tercer trimestre en consonancia con la suba de tasas de interés llevada a cabo por el Banco Central.

Los créditos en pesos crecieron 67,2% en el año, con un ritmo que continuó evolucionando por debajo de la inflación. Durante 2022 los préstamos a las empresas (adelantos y documentos) tuvieron mayor demanda que los préstamos a personas (personales, hipotecarios y tarjetas) y estuvieron influenciados por las líneas subsidiadas por el BCRA.

La activa política de esterilización hizo que los pasivos remunerados del Banco Central finalizaran el año con un stock de \$ 10 billones, llegando a representar el 209% de la base monetaria.

Equilibrio entre Tasas, Inflación y Devaluación



El Banco Central buscó incentivar la demanda de pesos y desalentar la demanda de dólares a partir de su política de tasas de interés. Podemos identificar que hubo dos etapas bien diferenciadas a lo largo del año. En los primeros 7 meses las tasas fueron bastante por detrás de la inflación y no lograron igualarla. No fue hasta la llegada del ministro S. Massa que se comenzó a promover una suba de tasas más agresiva. El tipo de cambio fue acelerando su devaluación a lo largo del año en la medida que se aceleraba la inflación, en pos de atenuar la pérdida de tipo de cambio real. En el último bimestre el BCRA logró posicionar las variables principales en línea con sus objetivos, que se incluían en su acuerdo con el FMI. Esto es tasas de interés por encima de la devaluación oficial y de la inflación, y un ritmo de devaluación por encima del ritmo de inflación. La desaceleración de la inflación en ese bimestre permitió ordenar el comportamiento relativo de esas variables.

Dinámica de la Industria de Fondos Comunes de Inversión

La Industria de Fondos Comunes de Inversión (FCI), tuvo que adaptarse a este escenario económico cambiante. Los principales factores que tuvieron incidencia directa fueron el elevado ritmo inflacionario, la suba de las tasas de interés y la incertidumbre que se generó sobre mediados de año sobre la performance de la deuda del Tesoro denominada en pesos.

Esos factores fueron incidiendo sobre las decisiones de los inversores, que en virtud de esas señales de la economía fueron adaptando sus flujos de inversiones y cambiando de estrategia de asignación de activos.

La primera parte del año mostró una fuerte tendencia hacia el segmento de FCI T+1 (Renta fija de corto plazo) y hacia instrumentos CER. Sobre fines del segundo trimestre, cuando la expectativa de devengamiento del CER bajó (menor inflación), se inició un proceso de “sell off” (desarme de posiciones) que afectó al precio de varios de esos activos.

El mercado reaccionó con rescates de distintos fondos y reposicionamiento. Los inversores se posicionaron en riesgo bancario. Eso implicó un deterioro mayor del valor de los activos y agudizó el proceso que se había iniciado.

Flujo Neto Arg \$ Millones		I-22	II-22	III-22	IV-22	Año 2022	Rendimiento	
							Acum %	Prom Mes
Money Market		-9.348	204.833	346.506	285.763	827.755	40,4%	2,9%
T + 1		133.080	-155.966	58.373	-9.198	26.289	47,3%	3,3%
Renta Fija	CER	168.136	-105.917	-119.750	-40.600	-98.132	52,1%	3,6%
	DLK	-13.919	2.893	87.107	-65.739	10.342	45,0%	45,0%
	Hard Dollar	-8.199	-18.231	-3.874	19.149	-11.155	49,5%	3,4%
	Resto	29.013	-621	36.474	-16.954	47.913	51,5%	3,5%
Renta Mixta		3.288	2.025	3.025	-10.120	-1.782	58,7%	3,9%
Renta Variable		1.515	-1.774	7.234	-2.161	4.814	91,3%	5,6%
PYME + INFRA		2.151	556	4.230	5.746	12.684	46,5%	3,2%
TOTAL INDUSTRIA (\$ Mill)		305.717	-72.200	419.325	165.886	818.727	63,5%	4,2%

El freno lo logró poner el BCRA mediante intervenciones en el mercado de deuda, comprando títulos y generando la liquidez necesaria para poder responder a todos los rescates sin necesidad de afectar al precio de los activos.

Luego de ese proceso, que afectó durante junio y julio, la industria de FCI se volvió claramente más transaccional. Esto implica que los inversores retornaron rápidamente, pero canalizaron sus inversiones hacia fondos Money Market, donde no estaban expuestos a la volatilidad de los instrumentos que cotizan en el mercado. Este proceso se vio intensificado por las subas de las tasas de interés, lo que acortó la brecha entre los FCI que invierten en depósitos (Money Market) y aquellos que tenían inversiones en títulos públicos.

Mientras a principios de año, los FCI Money Market explicaban el 46,8% del Patrimonio Administrado, el en cuarto trimestre ese porcentaje ya se había elevado al 51,7%, habiendo perdido terreno esencialmente los FCI que buscan seguir la evolución del CER.

Industria de FCI: Capital Administrado por Tipo de Fondo

INDUSTRIA # Y ESTRUCTURA		I-22	II-22	III-22	IV-22	Año 2022
Money Market		46,8%	44,7%	49,4%	51,7%	48,5%
T + 1		9,8%	10,7%	8,1%	8,4%	9,1%
Renta Fija	CER	9,8%	13,2%	7,0%	5,9%	8,7%
	DLK	7,1%	6,6%	8,1%	7,2%	7,3%
	Hard Dollar	6,9%	5,8%	6,7%	6,2%	6,3%
	Resto	10,3%	10,3%	10,9%	10,8%	10,6%
Renta Mixta		2,7%	2,5%	3,1%	3,1%	2,9%
Renta Variable		1,4%	1,2%	1,6%	1,7%	1,5%
PYME + INFRA		5,3%	5,0%	5,2%	5,0%	5,1%
TOTAL INDUSTRIA (\$ Mill)		3.907.180	4.490.561	5.063.677	6.159.404	4.905.205

Para MegaQM fue un año especial, porque se trató del primer ejercicio a partir de la fusión de MegaInver y Quinquela. Se logró un fuerte avance en la integración operativa y se mantuvo la gestión de las dos familias de Fondos Comunes de Inversión. Se llevó a cabo todo un proceso de integración en un contexto económico muy desafiante. La primera mitad del año resultó muy auspiciosa, porque el mercado se volcó hacia los instrumentos en los cuales MegaQM tiene un alto peso relativo. En cambio, luego del “sell off” de los instrumentos en pesos, el mercado se volcó hacia FCI esencialmente transaccionales, donde el posicionamiento relativo de MegaQM es más bajo.

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Durante el presente ejercicio, el Patrimonio Neto al inicio del ejercicio del Fondo era de \$ 1.477.000.231 (expresados en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022) mientras que al cierre del ejercicio ascendía a \$ 1.359.054.601.

El resultado del ejercicio del Fondo arrojó una pérdida de \$ 117.945.630

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Estados contables correspondientes al ejercicio económico N° 6 iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa

Expresado en moneda constante - pesos - (Nota 2.1)

Denominación: QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (Nota 1)

Agente de Administración
de Productos de Inversión
Colectiva de Fondos Comunes
de Inversión: Mega QM S.A.- Maipú 1300, piso 20°- Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Agente de Custodia de
Productos de Inversión
Colectiva de Fondos Comunes
de Inversión: Banco de Servicios y Transacciones S.A. - Av. Corrientes 1174, Piso 3 -
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Calificadora de riesgo: UNTREF

Fecha de última calificación: 28 de diciembre de 2022

Calificación: BBB+(cc)

Actividad principal: El objetivo primario de la administración del Fondo es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la revalorización de los Activos Específicos, y los ingresos corrientes y ganancias de capital que se sigan de su adquisición y enajenación, o de la renta producida por los Activos Específicos, primariamente mediante la inversión en los Proyectos.

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Común de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 924

Fecha de finalización del plazo de duración del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión según el Estatuto respectivo: 16 de enero de 2057

Número de registro en la Inspección General de Justicia del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión: 1.849.341

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

al 31 de diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4.1)	1.106.552	2.408.676
Inversiones (Anexo I)	1.423.894.167	1.521.525.094
Otros créditos (Notas 4.2) y 5)	<u>56.700</u>	<u>49.916</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>1.425.057.419</u>	<u>1.523.983.686</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Honorarios a pagar (Notas 3, 4.3) y 5)	63.339.754	46.981.238
Cargas fiscales (Nota 4.4)	8.664	2.217
Otras deudas (Nota 4.5)	<u>2.654.400</u>	<u>-</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>66.002.818</u>	<u>46.983.455</u>
PATRIMONIO NETO		
Compuesto por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 133,31777 (U\$S 0,753378), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 135,35865 (U\$S 0,764911) y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 137,846 (U\$S 0,778967) al 31 diciembre de 2022 y por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 74,789063 (U\$S 0,729507), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 75,554425 (U\$S 0,736973), y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 76,482113 (U\$S 0,746021) al 31 de diciembre de 2021, a valores históricos	<u>1.359.054.601</u>	<u>1.477.000.231</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>1.425.057.419</u>	<u>1.523.983.686</u>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables .

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

ESTADO DE RESULTADOS

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022
comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(89.195.523)	10.233.855
Honorarios Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	(16.303.731)	(18.647.730)
Honorarios Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	(5.132.202)	(5.069.257)
Otros gastos e impuestos	<u>(7.314.174)</u>	<u>(8.004.282)</u>
Resultado del ejercicio - Pérdida	<u>(117.945.630)</u>	<u>(21.487.414)</u>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables .

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022
comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	1.477.000.231	1.498.487.645
Resultado del ejercicio – Pérdida	<u>(117.945.630)</u>	<u>(21.487.414)</u>
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	<u>1.359.054.601</u>	<u>1.477.000.231</u>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables .

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022
comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.8)		
Efectivo al inicio del ejercicio	2.408.676	7.897.023
Efectivo al cierre del periodo	<u>1.106.552</u>	<u>2.408.676</u>
Disminución neta del efectivo	(1.302.124)	(5.488.347)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio – Pérdida	(117.945.630)	(21.487.414)
Deterioro de Inversiones	97.630.927	-
Efecto de la inflación sobre efectivo	755.727	3.035.715
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en otros créditos	(6.784)	(5.513)
Aumento de honorarios a pagar	16.358.516	16.002.363
Aumento en cargas fiscales	2.654.400	2.217
Aumento en otras deudas	<u>6.447</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	<u>(546.397)</u>	<u>(2.452.632)</u>
RECPAM generado por el efectivo	<u>(755.727)</u>	<u>(3.035.715)</u>
Disminución neta del efectivo	<u><u>(1.302.124)</u></u>	<u><u>(5.488.347)</u></u>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables .

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Descripción del Fondo y situación actual Mega QM S.A.

Con fecha 26 de enero de 2017 la Comisión Nacional de Valores (CNV) mediante Resolución General N° 18.491 aprobó la inscripción del Fondo Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260. La Resolución condicionó la aprobación de la autorización a la adecuación de ciertas observaciones al Reglamento de Gestión, las cuales fueron subsanadas, para la posterior inscripción en IGJ, conforme la Resolución de la Gerencia de Productos e Inversión Colectiva de la Comisión en fecha 2 de febrero de 2017. Dicho Reglamento fue inscripto en la Inspección General de Justicia (IGJ) con fecha 13 de febrero de 2017. El Fondo se encuentra bajo la administración de Mega QM S.A., siendo el Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión Banco de Servicios y Transacciones S.A. Asimismo, el Desarrollador y Asesor de Inversiones es Predial Inversiones y la Constructora Induplack.

El Plan de Inversión del Fondo contempla como actividad principal la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media. Cabe destacar lo siguiente:

- Se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para desarrollar –en su caso– inmuebles residenciales con destino a su futura enajenación, obteniendo un margen de utilidad entre los costos de adquisición, incorporación o desarrollo y el precio de venta posterior.
- La adquisición de los inmuebles por parte del Fondo se realizará previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.
- Adicionalmente, se realizará el *due diligence* correspondiente en caso de adquisición de acciones de sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.
- Transitoriamente se podrán alquilar los inmuebles, cuando no fuere factible o conveniente su enajenación, según lo resuelva el Administrador, con la opinión del Comité de Inversiones.

El Fondo emitió tres clases de cuotapartes:

- Clase A: corresponde exclusivamente a los sujetos que suscriban las Cuotapartes con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, y el monto máximo de suscripción es de U\$S 10.000.000.
- Clase B: corresponde a cualquier sujeto que no corresponda incluir en la Clase A o la Clase C. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo.
- Clase C: corresponde exclusivamente a la Administración Nacional de la Seguridad Social y/o al Fondo de Garantía de Sustentabilidad, Aseguradoras de Riesgos de Trabajo, Cajas de Previsión, entidades financieras autorizadas por el B.C.R.A. y empresas aseguradoras autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo lleva invertidos \$ 1.423.894.167 (Ver Anexo I) en los siguientes proyectos inmobiliarios:

- “Proyecto Huidobro”: ubicado en el barrio de Saavedra de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 15 unidades funcionales de 1, 2 y 4 ambientes.
- “Proyecto Malvinas”: ubicado en Neuquén Capital. Se han adquirido vía boletos de compraventa 31 unidades funcionales de 1, 1 divisible y 2 ambientes.
- “Proyecto Pedernera” ubicado en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 21 unidades funcionales de 1 ambiente.
- “Proyecto Alberdi I” ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 18 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.
- “Proyecto Alberdi II” ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 48 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.
- “Proyecto Acuña”, ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 26 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.

Con fecha 26 de febrero de 2021, se celebró la asamblea extraordinaria de cuotapartistas del fondo común de inversión cerrado Fondo Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260, en la cual se aprobó: (i) la prórroga del plazo de vencimiento del Fondo hasta el 9 de marzo de 2025, y (ii) la presentación para la consideración de la Comisión Nacional de Valores la documentación vinculada con la modificación del plazo del Fondo –incluyendo el texto del reglamento de gestión modificado.

Adicionalmente, con fecha 8 de marzo de 2021, el Directorio de la la Sociedad Gerente, aprobó el contenido de la Adenda y consecuente modificación del Reglamento de Gestión del Fondo y Prospecto limitada al contenido de la Adenda, y autorizó a cualquiera de los Directores o apoderados de la Sociedad Gerente para que suscriban la documentación pertinente a fin de ser presentado ante la CNV, mediante el mecanismo simplificado de adenda.

Con fecha 8 de marzo de 2021, la Sociedad Gerente inició el trámite en la CNV que fue aprobado por el organismo con fecha 12 de octubre de 2021 mediante dictamen técnico número RE-2021-96962740-APN-GFCI#CNV.

Con 29 de septiembre de 2021, el Directorio de QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. y de Megainver S.A. aprobaron la celebración de la fusión por incorporación de ambas Sociedades, la cual ha tenido efecto a partir del 1 de enero de 2022. La misma se llevó a cabo de conformidad con el Art. 82 de la Ley General de Sociedades.

Con fecha 22 de diciembre de 2021, se firmó el acuerdo definitivo de fusión, estableciendo como fecha efectiva de fusión el 1° de enero de 2022, a partir de la cual la sociedad absorbente se denomina Mega QM S.A.

Además, se aprobó el aumento de capital de Mega QM S.A. a 22.962.496. Como consecuencia de lo resuelto previamente, se reformó el estatuto social, los cuales a la fecha de emisión de estos estados contables fueron inscriptos en IGJ bajo el número 7873 del libro 107 con fecha 3 de mayo de 2022. Por otro lado, bajo el número 7874 del libro 107 de fecha 3 de mayo de 2022 se culminó la disolución sin liquidación de QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

1.2) Contexto actual en el que opera el Fondo

El contexto económico en el cual opera el Fondo continúa siendo complejo, donde es posible observar durante los últimos años altos niveles de inflación, alcanzando en el año 2021 un incremento del 50,9% y en 2022 un 94,8%. Asimismo, se visualiza una alta volatilidad de las variables financieras, como por ejemplo el incremento del riesgo país, aumento de los tipos de cambio incrementando la brecha entre el dólar oficial y el resto de las cotizaciones y la baja en la cotización de los títulos públicos argentinos. Sin embargo, luego de la profunda crisis generada en el año 2020 como consecuencia de la pandemia Covid 19, se visualiza una mejora en la actividad económica la cual se ha ido recuperando a partir de fines del 2020 y principalmente durante el año 2021.

La caída de reservas internacionales del Banco Central de la República Argentina, acompañada de un incremento de sus pasivos monetarios, ha motivado un endurecimiento de la normativa cambiaria que impuso restricciones al atesoramiento y consumo de moneda extranjera y pagos al exterior, lo que a su vez generó una brecha significativa entre el tipo de cambio oficial y el de plazas de negociación más libres.

La Gerencia y el Directorio de la Sociedad Gerente realizan un seguimiento permanente de la situación descripta, aunque estiman que no tendrá un impacto significativo a nivel patrimonial, financiero ni en la operatoria del Fondo.

Particularmente, el desarrollo de los activos en los que ha invertido el Fondo -unidades en proyectos inmobiliarios-, se vio temporalmente afectado por el aislamiento social preventivo y obligatorio y restricción general de circulación imperante, mencionadas en párrafos anteriores. Fundamentalmente, porque se habían suspendido forzosamente las obras en los diferentes proyectos inmobiliarios, siendo que no constituían sectores críticos en el marco de la emergencia. Asimismo, no se descarta que la comercialización de unidades también se vea afectada como consecuencia una disminución significativa en la actividad económica general del país.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables se encuentran en actividad los 5 proyectos donde el fondo mantiene inversiones. Los mismos presentan distintos grados de avance según lo informado en Nota 2.4 b).

Adicionalmente, la intención de la Sociedad Gerente es que la enajenación de los inmuebles se realice incluso antes del nuevo plazo de vencimiento.

La Dirección de la Sociedad Gerente estima que considerando la reanudación de las obras mencionada en esta nota y con la extensión del plazo de duración del Fondo mencionada en la Nota 1.1) no sufrirá impactos patrimoniales significativos en el futuro.

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS

Los estados contables han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, contenidas en las Resoluciones Técnicas (RT) emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), y con las normas pertinentes de la CNV.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

Las normas contables más relevantes aplicadas por el Fondo son las siguientes:

2.1) Unidad de medida

Los estados contables son preparados en moneda constante (pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del ejercicio actual), conforme lo requieren la Resolución General (RG) N° 777/18 de la CNV publicada en el Boletín Oficial, con vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, y la Resolución N° 107/2018 del Consejo Directivo (CD) del CPCECABA y su modificatoria que estableció la necesidad de reexpresar a moneda constante los estados contables correspondientes a ejercicios cerrados a partir del 1° de julio de 2018 inclusive, en concordancia con la Resolución N° 539/2018 de la Junta de Gobierno (JG) de la FACPCE del 29 de septiembre de 2018. La Resolución JG FACPCE N° 539 a su vez:

- a. identificó la existencia de un contexto de inflación a partir del 1° de julio de 2018 al comprobarse que la tasa acumulada de inflación medida por el índice de precios internos mayoristas (IPIM) en los tres años más recientes había superado el 100%; condición necesaria para reexpresar las cifras de los estados contables de acuerdo con los parámetros establecidos por la RT 39 de la FACPCE “Normas contables profesionales: modificación de las RT N° 6 y N° 17. Expresión en moneda homogénea”, y
- b. aprobó las normas generales y particulares a tener en cuenta en materia de reexpresión de estados contables en moneda constante de acuerdo con los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 6 “Estados contables en moneda homogénea”, incluyendo ciertas simplificaciones opcionales.
- c. admite determinar y presentar los resultados financieros y por tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) en una sola línea.

Al aplicarse la RT N° 6, la reexpresión monetaria de la información contable (activos y pasivos no monetarios, componentes del patrimonio neto, e ingresos y gastos) debe efectuarse retroactivamente como si la economía hubiese sido siempre hiperinflacionaria, utilizando coeficientes derivados de una serie de índices resultante de combinar el índice de precios al consumidor (IPC) nivel general publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), con mes base diciembre 2016 = 100, con el IPIM nivel general publicado por el INDEC para ejercicios anteriores.

Asimismo, deben reexpresarse las cifras correspondientes a los ejercicios precedentes que se presentan con fines comparativos, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dichos ejercicios. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables ha sido del 94,8% y del 50,9% en el ejercicio precedente.

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del Estado de Situación Patrimonial no fueron reexpresados, dado que ya se encuentran expresados a la fecha de los estados contables;
- Los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del ejercicio, y

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente.

2.2) Criterios de exposición

Los estados contables se presentan de acuerdo con los criterios de exposición establecidos por las Resoluciones Técnicas de la FACPCE.

Los presentes estados contables se presentan en forma comparativa. El estado de situación patrimonial, estados de resultados, evolución del patrimonio neto, flujo de efectivo, notas y anexos al 31 de diciembre de 2022 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al 31 de diciembre de 2021. Los estados contables al 31 de diciembre de 2021 fueron reexpresados en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.1).

2.3) Expresión de los estados contables en moneda de curso legal

De acuerdo con el Reglamento de Gestión, la moneda del Fondo es el dólar estadounidense, por lo que las registraciones de las operaciones se efectúan en esa moneda.

Dado que la CNV estableció que los estados contables de los Fondos deben ser presentados en moneda de curso legal (peso argentino) el Fondo aplicó el siguiente procedimiento para la conversión a pesos de sus registros contables:

- Activos y pasivos en moneda extranjera: al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido valuados al tipo de cambio del dólar vigente al cierre del ejercicio.
- Para la conversión de suscripciones de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio de dólar al cierre.
- Para la emisión de rescates de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio de dólar al cierre.
- Para la conversión de resultados se aplicó el tipo de cambio de cierre.

Las diferencias de cambio originadas en dicho proceso de conversión han sido imputadas al resultado de cada ejercicio en la línea "Diferencia de cambio".

Asimismo, de acuerdo con lo explicado en la Nota 2.1), los estados contables están reexpresados en moneda de cierre.

2.4) Criterios de valuación

a) Bancos, otros créditos y deudas: se valoraron a su valor nominal.

b) Inversiones:

La valuación de las inversiones se ha realizado siguiendo los criterios señalados por la CNV. Como consecuencia de ello, resulta lo siguiente:

Proyectos inmobiliarios: han sido valuados a su costo de adquisición reexpresado conforme lo expuesto en la nota 2.1.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

Asimismo, en cada fecha de cierre de ejercicio la Gerencia de la Sociedad Gerente revisa los importes en libros de sus inversiones en proyectos inmobiliarios para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo excede su importe recuperable.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Gerente ha solicitado informes de tasación de cada uno de los proyectos inmobiliarios. Como resultado de dichos informes, se ha determinado la necesidad de reconocer un deterioro por US\$ 551.712. En consecuencia, el valor de las Inversiones al 31 de diciembre de 2022 fue disminuido en 97.630.927.

Al 31 de diciembre de 2021, el Directorio de la Sociedad Gerente consideró que no existían indicios de deterioro de dichos activos.

Tal como se explica en la Nota 1.2) al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los proyectos presentan ciertas demoras en el avance de las obras. Por lo expuesto, el Directorio de la Sociedad Gerente, se encuentra realizando un seguimiento detenido y pormenorizado de cada uno de los proyectos solicitando reprogramaciones y nuevos plazos para el cumplimiento de las obligaciones. En opinión del Directorio de la Sociedad Gerente, basada en la opinión de sus asesores legales, se estima que las demoras en los plazos programados originalmente para los proyectos no tienen impacto significativo en la situación patrimonial y financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	% Programado	% Efectivo	% Programado	% Efectivo
Ruiz Huidobro 3055	100,00%	85,62%	94,20%	54,26%
Alberdi 6683	100,00%	85,15%	94,20%	57,01%
Alberdi 5784/5800	45,00%	28,23%	44,80%	24,16%
Acuña de Figueroa 333	32,25%	21,94%	16,84%	15,23%
Islas Malvinas 772	66,50%	50,00%	46,44%	34,00%

c) Cuentas de resultados:

La Sociedad Gerente ejerció la opción de la Resolución Técnica N°6 y la Resolución de Junta de Gobierno N° 539/18 de la FACPCE de determinar y presentar los intereses, las diferencias de cambio y otros resultados financieros, incluyendo el RECPAM, en la línea "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda- RECPAM)".

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

2.5) Uso de estimaciones

La preparación de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales requiere que el Directorio del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión que administra el Fondo, realice estimaciones a la fecha de cierre acerca del valor de ciertos activos y pasivos, incluyendo aquellos de naturaleza contingente, como así también de las cifras informadas de ciertos ingresos y gastos generados durante el periodo. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

2.6) Reconocimiento de ingresos y egresos

Los ingresos y egresos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de su devengamiento, reexpresado conforme lo expuesto en la nota 2.1.

2.7) Impuesto a las ganancias

La Ley de Financiamiento Productivo (Ley 27.440 BO 11/05/2018) establece en su Art. 205 que los fondos comunes de inversión cerrados no deberán tributar el impuesto a las ganancias en la medida que se cumplan concurrentemente los siguientes requisitos:

- Las cuotapartes sean colocadas por oferta pública con autorización de la CNV;
- La totalidad de las inversiones sean realizadas en la República Argentina.

En lo que respecta al Fondo Común de Inversión Cerrado Quinquela + Predial, considerando que cumple con estos requisitos, no sería sujeto del impuesto; y el inversor perceptor de las ganancias que aquel distribuya deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Si el inversor resultara ser un beneficiario del exterior, la sociedad gerente procederá a efectuar la retención del impuesto que correspondiera.

En base a la opinión de sus asesores impositivos, el Directorio de la Sociedad Gerente entiende es razonable que el Fondo Común de Inversión Cerrado Quinquela + Predial no tribute el Impuesto a las Ganancias, a menos que obtenga rentas de fuente extranjera, en cuyo caso lo será exclusivamente sobre las mismas. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no obtuvo rentas de fuente extranjera.

2.8) Estado de flujo de efectivo

Se considera efectivo a los efectos de la preparación del presente estado, al saldo mantenido en Bancos. El Fondo presenta el estado de flujo de efectivo intermedio aplicando el método indirecto.

Todas las partidas de este estado se encuentran expresadas en moneda constante a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo se presenta en el estado de flujo de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación e inversión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

**NOTA 3 - HONORARIOS AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE PRODUCTOS DE INVERSIÓN
COLECTIVA DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN Y AGENTE DE CUSTODIA DE
PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN A PAGAR**

Incluye los honorarios devengados a pagar correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de acuerdo con lo dispuesto por el Directorio del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión:

- a) El Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión percibe en compensación por la dirección, gestión, administración y representación el 1,7% del valor del patrimonio neto del Fondo, pagadero mensualmente, para cuotapartes Clase A, 1,2% para cuotapartes Clase B y 0,6% para cuotapartes clase C.
- b) El Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión percibe en compensación de sus servicios el 0,3 % anual más I.V.A. del valor del patrimonio neto del Fondo pagadero mensualmente.

De acuerdo con lo establecido en el reglamento de gestión del Fondo los honorarios máximos posibles a favor del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden al 2% anual para todas las clases de cuotapartes.

En tanto que los honorarios máximos posibles a favor del Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden al 0,3% anual. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

Asimismo, según lo dispuesto por el Directorio del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión y el reglamento de gestión del Fondo, el Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión podría percibir además, en concepto de gastos ordinarios de gestión, hasta el 0,5% anual del valor del patrimonio del Fondo, pagadero mensualmente.

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
4.1) Bancos		
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda nacional	784.722	479.947
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda extranjera (Anexo II)	321.830	1.928.729
Total	<u>1.106.552</u>	<u>2.408.676</u>
4.2) Otros créditos		
Percepciones Ingresos Brutos	-	2.864
Saldo a favor de Ingresos Brutos	56.700	47.052
Total	<u>56.700</u>	<u>49.916</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
4.3) Honorarios a pagar		
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II)	49.399.529	37.115.022
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II)	13.940.225	9.866.216
Total	<u>63.339.754</u>	<u>46.981.238</u>
4.4) Cargas fiscales		
Retenciones de ganancias de terceros	8.664	2.217
Total	<u>8.664</u>	<u>2.217</u>
4.5) Otras deudas		
Préstamos recibidos de la Sociedad Gerente	2.654.400	-
Total	<u>2.654.400</u>	<u>-</u>

NOTA 5 - PLAZOS Y TASAS DE INTERÉS DE OTROS CRÉDITOS Y DEUDAS

	Otros créditos	Honorarios a pagar	Cargas fiscales	Otras deudas
A vencer				
1er. Trimestre de 2023	56.700	63.339.754	8.664	2.654.400
Total al 31/12/2022	56.700	63.339.754	8.664	2.654.400

	Otros créditos	Honorarios a pagar	Cargas fiscales	Otras deudas
Que no devengan interés	56.700	63.339.754	8.664	2.654.400
Total al 31/12/2022	56.700	63.339.754	8.664	2.654.400

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2021 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

NOTA 6 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen bienes de disponibilidad restringida.

NOTA 7 - RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Los presentes estados contables corresponden a un fondo cerrado en dólares, creado bajo la Ley 27.260 de sinceramiento fiscal.

El art. 42 inc. b) de la mencionada Ley, obliga a los inversores a que mantengan invertidos los aportes por un lapso no menor a cinco años a partir de la fecha de suscripción, pudiendo retirar solo la rentabilidad.

Asimismo, el art. 46 de la Resolución General Nro. 855 de la CNV establece que "Los cuotapartistas gozarán del derecho a la distribución de utilidades que arroje el Fondo cuando así lo establezca el Reglamento de Gestión y conforme el procedimiento que se establezca en el mismo. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere la consecución de los objetivos y políticas de inversión del Fondo".

Asimismo, de acuerdo con el art. 2 del Capítulo 4 del Reglamento, las utilidades serán distribuidas cuando existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas.

NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los estados contables que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera así como los resultados del Fondo a la fecha de cierre del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

INVERSIONES

al 31 de diciembre de 2022 comparativas con el ejercicio anterior
(en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	\$	\$
<u>Proyectos inmobiliarios (1)</u>		
"Proyecto Alberdi I" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	405.613.592	462.561.690
"Proyecto Islas Malvinas" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	319.556.648	319.556.648
"Proyecto Acuña", Ciudad Autónoma de Buenos Aires	219.079.105	247.645.492
"Proyecto Alberdi II" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	170.708.514	182.824.956
"Proyecto Pedernera" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	160.302.370	160.302.370
"Proyecto Huidobro" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	148.633.938	148.633.938
Total Inversiones (2)	<u>1.423.894.167</u>	<u>1.521.525.094</u>

(1) Criterio de valuación en Nota 2.4) b)

(2) Denominados en moneda extranjera (Anexo II)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión
de la Comisión Nacional de Valores: 924

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
al 31 de diciembre de 2022 presentados en forma comparativa
(en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

			31/12/2022		31/12/2021	
Clase y monto de la moneda extranjera			Cambio vigente	Monto en moneda local	Monto en moneda local	
			en moneda constante – pesos (2)	en moneda constante – pesos	en moneda constante – pesos (1)	
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE						
Bancos	USD	1.819	176,96	321.830	1.928.729	
Inversiones	USD	8.046.418	176,96	1.423.894.167	1.521.525.094	
Total de activo				1.424.215.997	1.523.453.823	
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE						
Honorarios a pagar	USD	357.933	176,96	63.339.754	46.981.238	
Otras deudas	USD	15.000	176,96	2.654.400	-	
Total de pasivo				65.994.154	46.981.238	

USD: Dólares estadounidenses

(1) Nota 2.1

(2) Tipo de cambio BNA

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

JORGE LUIS MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Presidente y Directores de
Mega QM S.A.
CUIT N°: 30-71212645-7
Domicilio legal: Maipú 1300 – Piso 20
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables

1. Identificación de los estados contables objeto de la auditoría

Hemos auditado los estados contables adjuntos de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (el Fondo) que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y los anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021, reexpresadas en moneda de diciembre de 2022 de acuerdo con lo señalado en la nota 2.2 a los estados contables adjuntos, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio económico actual.

2. Responsabilidad del Directorio del Agente de Administración en relación con los estados contables

El Directorio de Mega QM S.A. (en adelante, mencionado indistintamente como “el Agente de Administración” o la “Sociedad”) es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV), como así también del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría involucra la aplicación de procedimientos, sustancialmente sobre bases selectivas, para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados, así como la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables, dependen del juicio profesional del auditor. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte del Agente de Administración de los estados contables del Fondo, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el Directorio y la Gerencia del Agente de Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5. Otra cuestión

Los estados contables del Fondo correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con opinión favorable sin salvedades con fecha 11 de marzo de 2022.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Las cifras de los estados contables mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe fueron obtenidas del proceso de conversión a pesos descrito en la nota 2.3 a los estados contables adjuntos. Los registros contables en dólares estadounidenses del Fondo se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados correspondientes. Los sistemas de registro mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a los cuales fueron autorizados.
- No surge de los registros contables deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

- Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución C.D. N° 77/11 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de marzo de 2023

DELOITTE & Co. S.A.

Registro de Sociedades Comerciales
CPCECABA – T° 1 - F° 3

JUAN PABLO CORBELLANI (Socio)

Contador Público (U.B.A.)
CPCECABA - T° 309 - F° 200

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

Señores Accionistas de

Mega QM S.A. (anteriormente Megainver S.A.)

CUIT N° 30-71212645-7

Domicilio Legal: Maipú 1300 – Piso 20

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de **Mega QM S.A. (anteriormente Megainver S.A.)**, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley General de Sociedades hemos examinado los documentos correspondientes a Quinquena + Predial Fondo Común de Inversión cerrado inmobiliario Ley 27.260, por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, detallados en el apartado siguiente:

I DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022.
- b. Estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- d. Estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- e. Notas 1 a 8 y anexo I y II correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022.
- f. Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022.

II RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO DEL AGENTE DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES.

El Directorio de **Mega QM S.A.** (en adelante, mencionado indistintamente como “el Agente de Administración” o la “Sociedad”) es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV), como así también del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

III RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a e) precedente, hemos revisado la auditoría efectuada por el auditor externo Dr. Juan Pablo Corbellani (Socio) de Deloitte & Co. S.A., quien emitió su informe sin salvedades, de fecha 13 de Marzo de 2023, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Agente de Administración. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de

la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el Directorio y la Gerencia del Agente de Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asimismo, en relación con la memoria del Directorio, al 31 de diciembre de 2022, hemos verificado que contiene la información requerida por el art. 66 de la Ley General de Sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Fondo y otra documentación pertinente.

IV DICTAMEN

a. Basados en el examen realizado y el informe del auditor externo de fecha 13 de Marzo de 2023, con el alcance descripto en el apartado precedente, en nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto y el flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

b. En relación con la memoria del Directorio, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio y la Gerencia del Agente de Administración.

REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

a. Las cifras de los estados contables mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe fueron obtenidas del proceso de conversión a pesos descripto en la nota 2.3 a los estados contables adjuntos. Los registros contables en dólares estadounidenses del Fondo se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados correspondientes. Asimismo, los sistemas de registro mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a los cuales fueron autorizados.

b. Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas

c. Hemos verificado el efectivo cumplimiento de la garantía de los directores establecida en la Resolución N° 20/2004 de la Inspección General de Justicia y modificaciones por dicho organismo.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de Marzo de 2023.

JORGE MLADINEO
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167