

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN  
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

Estados contables intermedios por el período de nueve meses finalizado  
el 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa

# **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

## **ÍNDICE**

Estados contables intermedios al 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa

Estado de situación patrimonial intermedio

Estado de resultados intermedio

Estado de evolución del patrimonio neto intermedio

Estado de flujo de efectivo intermedio

Notas 1 a 8

Anexos I y III

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables intermedios

Informe de la Comisión Fiscalizadora

## **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

Ejercicio económico N° 8 iniciado el 1° de enero de 2024

Estados contables intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa

Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - (Nota 2.1)

Denominación: **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN  
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: **30 de agosto de 2024**

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 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 INTERMEDIO**

al 30 de septiembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 4.1)	256.002.636	470.310.371
Inversiones (Anexo I)	7.720.011.587	8.609.020.224
Otros créditos (Notas 4.2)	264.263	179.167
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u><b>7.976.278.486</b></u>	<u><b>9.079.509.762</b></u>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Honorarios a pagar (Notas 3 y 4.3)	504.581.162	753.693.810
Proveedores (Nota 4.4)	2.579.084	-
Cargas fiscales (Nota 4.5)	31.115	81.036
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<u><b>507.191.361</b></u>	<u><b>753.774.846</b></u>
<b>"PATRIMONIO NETO corresponde por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 725,620184 (U\$S 0,749995), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 743,247067 (U\$S 0,768214) y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 764,936483 (U\$S 0,790632) al 30 septiembre de 2024 y por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 402,940054 (U\$S 0,500267), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 411,158060 (U\$S 0,51047) y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 421,228601 (U\$S 0,522973) al 31 diciembre de 2023.</b>	<u>7.469.087.125</u>	<u>8.325.734.916</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<u><b>7.976.278.486</b></u>	<u><b>9.079.509.762</b></u>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 INTERMEDIO**  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024  
comparativo con igual período del ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Ingresos por desinversión	-	355.825.627
Costos de la desinversión	-	(354.499.335)
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(759.527.662)	(225.321.844)
Honorarios Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	(51.167.197)	(69.822.584)
Honorarios Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	(8.824.587)	(22.020.107)
Otros gastos e impuestos	(37.128.345)	(45.505.044)
<b>PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO</b>	<b><u>(856.647.791)</u></b>	<b><u>(361.343.287)</u></b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 INTERMEDIO**  
correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024  
comparativo con igual período del ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<b>Cuotapartes</b>	<b>Total del patrimonio neto 30/09/2024</b>	<b>Total del patrimonio neto 30/09/2023</b>
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	8.325.734.916	8.325.734.916	8.531.308.428
Pérdida neta del período	<u>(856.647.791)</u>	<u>(856.647.791)</u>	<u>(361.343.287)</u>
<b>Patrimonio neto al cierre del período</b>	<b><u>7.469.087.125</u></b>	<b><u>7.469.087.125</u></b>	<b><u>8.169.965.141</u></b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 INTERMEDIO**  
correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024  
comparativo con igual período del ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.8)		
Efectivo al inicio del ejercicio	470.310.371	6.946.253
Efectivo al cierre del período	<u>256.002.636</u>	<u>320.204.148</u>
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo</b>	<b><u>(214.307.735)</u></b>	<b><u>313.257.895</u></b>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
<b>Actividades operativas</b>		
Pérdida neta del período	(856.647.791)	(361.343.287)
Deterioro de Inversiones	889.008.637	254.739.482
Efecto de la inflación sobre efectivo	226.238.167	143.054.736
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento de otros créditos	(53.981)	(353.812)
(Disminución) / Aumento de honorarios a pagar	(249.112.648)	82.382.037
Aumento de proveedores	2.579.084	51.216
Disminución de otras deudas	-	(16.662.689)
Disminución en cargas fiscales	(81.036)	(54.387)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b><u>11.930.432</u></b>	<b><u>101.813.296</u></b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Disminución de inversiones	-	354.499.335
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>354.499.335</u></b>
RECPAM generado por el efectivo	(226.238.167)	(143.054.736)
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo</b>	<b><u>(214.307.735)</u></b>	<b><u>313.257.895</u></b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

## **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en 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 11/11/2024

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente



# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene invertidos \$ 7.720.011.587 y 8.609.020.224, respectivamente, (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. Con fecha 10 de abril de 2023 el Directorio aprobó la desinversión por 7 unidades, quedando 14 unidades 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 fecha 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 intermedios 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.

Con fecha 22 de diciembre de 2022 la CNV aprobó los cambios efectuados en el texto del reglamento de gestión y prospecto de emisión mediante la resolución N° 22093, donde se modificó exclusivamente la denominación de la sociedad gerente en función de los cambios que operaron a partir de la fusión por

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

absorción entre Megainver S. A. y QM Asset Management que fuera registrada por la CNV con fecha 19 de mayo de 2022 mediante resolución 2022-21789-APN-DIR#CNV.

### 1.2) Contexto actual en el que opera el Fondo

Con fecha 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo Gobierno Nacional, el cual implementó una serie de medidas con significativo impacto económico. A continuación, se mencionan algunas de las principales:

- Establecimiento de nuevas condiciones para el acceso al Mercado Libre de Cambios (MLC) en relación con la importación de bienes y servicios, mediante la Comunicación "A" 7917 del Banco Central de la República Argentina (BCRA).
- Incremento del tipo de cambio oficial del peso argentino respecto al dólar estadounidense de un 120% a partir del 13 de diciembre de 2023.
- Aumento de alícuotas de importación de ciertos bienes y servicios al 17,5%, mediante el Decreto N° 29/2023 – Impuesto PAIS.
- Emisión de Resoluciones por parte de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) referidas al aumento de la alícuota de pago a cuenta del impuesto PAIS para la importación de ciertas mercaderías y la reducción de la alícuota del régimen de percepción de ganancias y bienes personales para operaciones alcanzadas por dicho tributo.
- Restablecimiento de medidas orientadas al fomento de las exportaciones. El 80% del total de la exportación debe ser liquidada a través del MLC, en tanto que el 20% restante debe realizarse al tipo de cambio financiero denominado contado con liquidación (CCL).
- Suspensión de las licitaciones de obra pública y cancelación de aquellas obras que no hubieran comenzado.
- Reducción futura de subsidios a la energía y al transporte.

Adicionalmente, con fecha 21 de diciembre de 2023, el Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 70/2023, a través del cual declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, establece las bases de una amplia reforma normativa en procura de eliminar regulaciones en la economía argentina. El citado DNU contiene más de 300 medidas y desregulaciones en numerosos ámbitos. Con fecha 29 de diciembre de 2023, el DNU entró en vigencia, lo que ha motivado diferentes reacciones, que van desde la presentación de amparos ante la Corte Suprema de Justicia (CSJ) de la Nación esperando medidas cautelares por parte de la Justicia hasta movilizaciones convocadas por la Confederación General del Trabajo y organizaciones sociales que rechazan las medidas del DNU.

Asimismo, con fecha 22 de diciembre de 2023, se publicó el Decreto N° 72/2023 relacionado con los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL), el cual amplía la Comunicación "A" 7918 del BCRA. La suscripción de estos bonos podrá hacerse por hasta el monto de la deuda por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero y por servicios hasta el 12 de diciembre de 2023, y podrán darse en pago para la cancelación de obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios, dependiendo de la serie suscripta.

Adicionalmente, con fecha 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional presentó ante el Congreso de la Nación el proyecto de ley denominado "Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos", que incluye reformas en materia tributaria, laboral, penal, energética, contractual, administrativa/regulatoria, societaria, entre otras áreas. Con fecha 2 de febrero de 2024, la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación aprobó el Proyecto de Ley en general mientras que el 7 de febrero de 2024, el Proyecto de Ley fue retirado del Congreso de la Nación luego de haber sido sometido a la votación en particular. Actualmente, el Proyecto de Ley ha sido sometido nuevamente a Comisiones.

El 28 de junio de 2024, el Gobierno Nacional, luego de varias instancias, ha logrado la aprobación de la ley "Bases y puntos de partida para la libertad de los argentinos" que incluye reformas en materia tributaria, laboral, penal y energética, entre otras.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

Adicionalmente, en los últimos meses, se evidencia una baja de la tasa de interés de referencia y en el nivel de actividad económica y desaceleración de la inflación. La inflación del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 fue de 102%.

La Dirección de la Sociedad Gerente se encuentra analizando las implicancias que el Decreto N° 72/2023 y las medidas que se adoptarán tendrán en las operaciones y en la situación patrimonial-financiera 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 como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19.

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 intermedios 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). La intención de la Sociedad Gerente es que la enajenación de los inmuebles se realice a la brevedad posible.

El Directorio de la Sociedad Gerente manifiesta que aún persisten demoras en los avances particulares de los Proyectos Acuña Figueroa 333 y Alberdi 5784.

Por lo expuesto, el Directorio de la Sociedad Gerente, ha realizado un seguimiento detenido y pormenorizado de cada uno de los proyectos, analizando distintas alternativas para recuperar los plazos, solicitando reprogramaciones y nuevos plazos para el cumplimiento de las obligaciones en el contexto actual de próximo vencimiento del Fondo. En tal virtud, la Sociedad Gerente ha realizado sendas gestiones a fines de procurar la entrega de la totalidad de las unidades adquiridas que se encuentren en condiciones de realizar dicha entrega, con las correspondientes llaves de acceso. Estas gestiones de recepción de unidades se han realizado: (i) con fecha 26 de septiembre de 2024 para el Proyecto Pedernera 154 por 13 unidades y Proyecto Islas Malvinas por 31 unidades; (ii) con fecha 4 de octubre de 2024 y 7 de octubre de 2024 para el Proyecto Ruiz Huidobro 3055 por 13 unidades. Durante dichas gestiones, se han individualizado algunas afectaciones de una unidad en el Proyecto Pedrera 154 y dos en el Proyecto Ruiz Huidobro 3055, sobre las cuales se han realizado sendos reclamos, sobre las cuales se han recibido ofertas de resarcimiento y pago por la totalidad de dichas unidades por parte de Induplack Fiduciaria S.A., que han sido aceptadas.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, la Sociedad Gerente, a través de su auditor de obra, no ha podido acceder al Proyecto Alberdi 6683 con el fin de efectuar los procedimientos de auditoría requeridos para la evaluación del estado de avance de dicho proyecto. Sin embargo, dado que el grado de avance de los mismos según el último relevamiento de fecha 4 de julio de 2024 era del 99%, el Directorio de la Sociedad Gerente considera que cuenta con los elementos de juicio suficiente para concluir sobre los saldos contables registrados en relación a dicho proyecto.

Finalmente, y debido a la situación de atrasos de los proyectos antes mencionados, y atento a la fecha de vencimiento del Fondo, el Directorio de la Sociedad Gerente evaluará la convocatoria a una Asamblea de Cuotapartistas con el fin evaluar los próximos pasos a seguir en relación al estado de los proyectos objeto del fondo.

En opinión del Directorio de la Sociedad Gerente, tomando también en cuenta la opinión de sus asesores legales para el correspondiente período respecto de juicios y reclamos, 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 30 de septiembre de 2024.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**DELOITTE & Co. S. A**

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

### NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS

Los presentes estados contables intermedios del Fondo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), vigentes y aplicables a entidades no incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831 y que no hayan optado por la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera o de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas. Asimismo, los criterios utilizados contemplan las resoluciones aplicables emitidas por la CNV.

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

#### 2.1) Información contable ajustada por inflación

A través de la Ley N° 27.468, publicada el 4 de diciembre de 2018 en el Boletín Oficial de la Nación, se derogó el Decreto N° 1269/02 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) y sus modificatorios (incluido el Decreto N° 664 del PEN antes mencionado), el que prohibía a los organismos oficiales (entre ellos, la CNV) recibir estados contables ajustados por inflación. Las disposiciones de la mencionada ley entraron en vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, fecha en la cual se publicó la Resolución General N° 777/18 de la CNV, la cual estableció que los estados contables anuales, por períodos intermedios y especiales que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, deben presentarse ante ese organismo de control en moneda homogénea.

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, por la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

El 29 de septiembre de 2018 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la CNV mencionadas anteriormente, que los presentes estados contables intermedios han sido preparados en moneda homogénea de septiembre de 2024.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE (modificada por las Resoluciones JG N° 553/19 y N° 584/21), se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho Instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE, (modificada por las Resoluciones JG N° 553/19 y N° 584/21), admite la utilización de una serie de simplificaciones de las cuales el Agente de Administración ha optado por:

- Determinar y presentar los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) en una sola línea, de acuerdo con la sección 4.1.b y la RT N° 6. La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) no permite la determinación de las magnitudes reales de los

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa (Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios habitualmente utilizados en el análisis de estados contables.

Estas circunstancias deben ser tenidas en cuenta por los usuarios de los presentes estados contables intermedios.

### 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.

Con fines comparativos, los presentes estados contables incluyen cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en la nota 2.1 anterior, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

### 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, han sido valuados al tipo de cambio del dólar vigente al cierre del periodo/ejercicio.
- Para la conversión de suscripciones de cuotapartes 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 cuotapartes 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 promedio de cada mes de cierre.

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

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

### 2.4) Criterios de valuación

a) Los activos y pasivos monetarios bancos, créditos y deudas:

Se han mantenido a sus valores nominales, con más los intereses devengados hasta el cierre del período/ejercicio, cuando correspondiere.

Los créditos y deudas no están sujetos a cláusulas de ajuste ni devengan intereses. El plazo de vencimiento es inferior a tres meses.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

El efecto de considerar los valores actuales de los rubros monetarios corrientes y no corrientes que no tuvieran asociada una tasa de interés o para los cuales no existiera una forma de compensación financiera contemplada ha sido considerado poco significativo y no fue determinado.

### 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.

Asimismo, en cada fecha de cierre 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 2023, la Sociedad Gerente ha solicitado informes de tasación de cada uno de los proyectos inmobiliarios. Como resultado de dichos informes, el valor de las Inversiones al 30 de septiembre de 2024 no tuvo variación.

Tal como se explica en la Nota 1.2) al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	30 de septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	% Proyectado	% Efectivo	% Proyectado	% Efectivo
Ruiz Huidobro 3055	100,00%	97,00%	100,00%	95,71%
Alberdi 6683	100,00%	99,00%	100,00%	98,91%
Alberdi 5784/5800	100,00%	50,75%	48,81%	47,00%
Acuña de Figueroa 333	73,87%	27,65%	29,58%	25,71%
Islas Malvinas 772	100,00%	99,00%	100,00%	94,00%

### Previsiones:

Deducidas del activo - El Fondo registra sus inversiones por el importe que estima será recuperado. En consecuencia, se constituyen provisiones por desvalorización de activos para cubrir aquellos que se estima no serán recuperados. La metodología de cálculo está basada en la experiencia acumulada por el Fideicomiso y en función a las estimaciones de la Gerencia del Agente de Administración de Productos de Inversión

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa (Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

Colectiva de Fondos Comunes de Inversión. Los recuperos son registrados en el período/ejercicio en que se producen.

### 2.5) Uso de estimaciones

La preparación de los estados contables intermedios 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 intermedios.

### 2.6) Reconocimiento de ingresos y egresos

Los ingresos y egresos se reconocen en el estado de resultados intermedio 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 30 de septiembre de 2024 y 2023, el Fondo no obtuvo rentas de fuente extranjera.

### 2.8) Estado de flujo de efectivo intermedio

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 período 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 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 0,363 % anual 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden al 0,3% anual.

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>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
4.1) Bancos		
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda nacional	813.551	1.258.526
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda extranjera (Anexo II)	255.189.085	469.051.845
Total	<u>256.002.636</u>	<u>470.310.371</u>
4.2) Otros créditos		
Saldo a favor del Impuesto sobre los Ingresos Brutos	206.377	179.167
Percepción Ingresos Brutos	57.886	-
Total	<u>264.263</u>	<u>179.167</u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente



**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
4.3) Honorarios a pagar		
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II)	390.390.945	584.415.872
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II)	114.190.217	169.277.938
Total	<u>504.581.162</u>	<u>753.693.810</u>
4.4) Proveedores		
Proveedores	2.579.084	-
Total	<u>2.579.084</u>	<u>-</u>
4.5) Cargas fiscales		
Retenciones de ganancias de terceros	31.115	81.036
Total	<u>31.115</u>	<u>81.036</u>

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

	<b>Otros créditos</b>	<b>Honorarios a pagar</b>	<b>Proveedores</b>	<b>Cargas Fiscales</b>
A vencer				
3er. Trimestre de 2024	264.263	504.581.162	2.579.084	31.115
<b>Total al 30/09/2024</b>	<b>264.263</b>	<b>504.581.162</b>	<b>2.579.084</b>	<b>31.115</b>

	<b>Otros créditos</b>	<b>Honorarios a pagar</b>	<b>Proveedores</b>	<b>Cargas Fiscales</b>
Que no devengan interés	264.263	504.581.162	2.579.084	31.115
<b>Total al 30/09/2024</b>	<b>264.263</b>	<b>504.581.162</b>	<b>2.579.084</b>	<b>31.115</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

**NOTA 6 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen bienes de disponibilidad restringida.

**NOTA 7 - RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES**

Los presentes estados contables intermedios 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 liquidadas y realizadas.

**NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 comparativas con el cierre del ejercicio anterior  
(en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

Descripción	Importe	
	30/09/2024	31/12/2023
	\$	\$
<b>Proyectos inmobiliarios (1)</b>		
"Proyecto Alberdi I" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	2.546.192.510	2.546.192.510
"Proyecto Islas Malvinas" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	2.005.979.986	2.005.979.986
"Proyecto Acuña", Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.375.243.793	1.375.243.793
"Proyecto Alberdi II" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.071.602.990	1.071.602.990
"Proyecto Pedernera" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	676.968.545	676.968.545
"Proyecto Huidobro" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	933.032.400	933.032.400
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión (ver Anexo III)	(889.008.637)	-
<b>Total Inversiones (2)</b>	<b>7.720.011.587</b>	<b>8.609.020.224</b>

(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 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN 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 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

		30/09/2024		31/12/2023	
Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto en moneda local	Monto en moneda local	
		(2)	en moneda constante – pesos	en moneda constante – pesos (1)	
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Bancos	USD	263.761	967,5	255.189.085	469.051.845
Inversiones	USD	7.979.340	967,5	7.720.011.587	8.609.020.224
<b>Total de activo</b>				<b>7.975.200.672</b>	<b>9.078.072.069</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Honorarios a pagar	USD	521.531	967,5	504.581.162	753.693.810
<b>Total de pasivo</b>				<b>504.581.162</b>	<b>753.693.810</b>

USD: Dólares estadounidenses

(1) Nota 2.1

(2) Tipo de cambio BNA

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

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

**PREVISIONES**

al 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa  
(en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>Aumento (1)</b>	<b>Saldos al 30/09/2024</b>	<b>Saldos al 31/12/2023</b>
<b><u>DEDUCIDAS DEL ACTIVO</u></b>				
<b>Inversiones</b>				
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión	-	889.008.637	889.008.637	-
<b>TOTALES 30/09/2024</b>	<b>-</b>	<b>889.008.637</b>	<b>889.008.637</b>	<b>-</b>

(1) Resultado financiero 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 11/11/2024  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/11/2024

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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

**MARCELO BARREYRO**  
Vicepresidente

## INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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 intermedios

#### **1. Identificación de los estados contables intermedios objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (CUIT N° 30-71556132-4) (en adelante, mencionado indistintamente como “Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260” o el “Fondo”), que comprenden el estado de situación patrimonial intermedio al 30 de septiembre de 2024, los estados intermedios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 8 y los anexos I a III.

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

El Directorio de Mega QM S.A., Agente de Administración del Fondo, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables intermedios adjuntos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

#### **3. Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de estados contables de períodos intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

#### 4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder.

#### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Las cifras de los estados contables intermedios mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares del Fondo, los cuales se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- Según surge de los mencionados registros contables auxiliares del Fondo, al 30 de septiembre de 2024 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener el Fondo personal a cargo.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

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

**Sergio M. Vicari (Socio)**

Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

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](http://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