

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

Memoria y Estados contables al 31 de diciembre de 2024, presentados en  
forma comparativa

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

## **ÍNDICE**

### Memoria

Estados contables al 31 de diciembre de 2024 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 9

Anexos I y III

Informe de los auditores independientes sobre estados contables

Informe de la Comisión Fiscalizadora

# Memoria

## Contexto económico 2024

### Síntesis

---

El año 2024 se inició en un contexto de elevada incertidumbre. Tres semanas antes del inicio del año se había producido el recambio presidencial y los primeros meses estuvieron marcados por las decisiones económicas del nuevo equipo.

El objetivo fue claro desde el inicio, hacer rápidamente todos los ajustes que lleven a una fuerte baja de la nominalidad, en especial en una economía que venía de un salto devaluatorio y que tenía que realizar ajustes en temas estructurales.

Se eligió un camino por etapas, pasando de los ajustes iniciales más significativos, para llegar a unos meses finales donde claramente se empezó a trabajar sobre la sintonía fina de ciertas variables.

Los primeros 4 meses fueron de muy alta inflación, licuación de pasivos monetarios y ajuste fiscal. La inflación y la licuación de pasivos fue consecuencia de haber ajustado el tipo de cambio nominal. En cambio, el ajuste fiscal tuvo un componente de licuación, pero además se sumaron recortes directos en muchas áreas específicas.

El dato más sorprendente para el mercado fue que, ya desde enero se logró superávit primario, un equilibrio que se dudaba que se pudiera alcanzar siquiera en el primer año.

Con esa tónica se fue avanzando en diferentes frentes, donde sin dudas luego de lo fiscal, lo más acuciante era la demanda de dólares contenida por las fuertes restricciones que habían estado vigentes en los años anteriores. Ahí se destacaba la deuda de importadoras y el giro de dividendos. A principios de año el BCRA no tenía dólares y las empresas, en especial las importadoras, contaban con un alto stock de pesos listo para comprar divisas y hacer los pagos pendientes.

La solución a ese problema vino por el lado de la emisión de BOPREAL, los bonos del BCRA por USD 10.000 millones que permitieron postergar esa demanda de dólares en el tiempo y sobre todo retirar esa liquidez del mercado de pesos.

En los meses siguientes, el BCRA se corrió también de la remuneración de los Pasivos Monetarios, dejándole ese rol al Tesoro. De esta manera, así como la Fase 1 corrigió el desequilibrio fiscal, la Fase 2 cortó las fuentes de emisión monetaria no vinculadas a mayor demanda real de pesos.

La etapa siguiente pasó a ser la de coordinar expectativas para bajar el ritmo inflacionario, y para eso se buscó bajar de manera significativa aquellos precios que habían quedado adelantados. Ahí entraban el dólar financiero y los bienes importados. Se avanzó sobre la eliminación paulatina del impuesto país y se instaló en la agenda la reducción del ritmo de crawling peg. El objetivo era bajar la inflación y el costo de cobertura cambiaria.

El año 2024 fue de transición e implicó una esperada caída del nivel de actividad, que se dio más que nada en el primer semestre del año. La inercia para 2025 fue positiva.

### Panorama Internacional

---

El año 2024 a nivel internacional estuvo marcado por el descenso del ritmo inflacionario y por la expectativa de que se inicie un proceso de recorte de tasas de interés. Las restricciones monetarias habían surgido a nivel global luego de la pandemia y tenían por objetivo corregir el exceso de liquidez. Ese proceso se dio, pero tuvo diferentes ritmos en función de lo que fue sucediendo en cada mercado específico.

El caso más claro fue el de Estados Unidos. Donde previo al proceso electoral el mercado esperaba un fuerte recorte de tasas, que luego se fue corrigiendo ante un nivel de actividad que se mantuvo sólido y los temores a que nuevas políticas comerciales puedan afectar al ritmo inflacionario. En definitiva, las tasas de interés de los Bonos del Tesoro no corrigieron al mismo ritmo que se esperaba originalmente.

#### Análisis de Tasas Forward Implícita en Bonos del Tesoro

IV-24 - IV-23	-0,89	-0,09	0,09	0,13	-0,08	0,16
---------------	-------	-------	------	------	-------	------

Las perspectivas económicas a nivel mundial hoy muestran un ritmo de crecimiento estancado, pero que va marcando diferencias por regiones o países. Europa retorna gradualmente hacia el crecimiento, luego de un par de años de estancamiento y Estados Unidos cerró bien 2024 con alguna perspectiva menor hacia 2025.

A nivel inflación la baja es más extendida, ya fueron desapareciendo los últimos efectos de las políticas expansivas y los distintos bancos centrales avanzaron hacia el proceso de calibración fina y recorte de los últimos puntos de inflación que están por arriba de los niveles deseados.

Para Argentina, el contexto internacional estuvo marcado por una baja menor de la esperada de las tasas de interés en Estados Unidos, un dólar que se mantuvo fuerte por esa expectativa de tasa y precios de commodities que retrocedieron justamente en línea con el mencionado escenario de dólar fuerte.

Crecimiento Económico FMI - WEO Oct-24 / Ene-25	CRECIMIENTO			INFLACIÓN		
	2023	2024	2025 P	2023	2024	2025 P
<b>ECONOMÍA MUNDIAL</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>6,0</b>	<b>4,7</b>	<b>3,6</b>
Estados Unidos	2,9	2,8	2,2	4,1	3,0	1,9
Zona del Euro	0,4	0,8	1,2	5,4	2,4	2,0
Alemania	-0,3	0,0	0,8	6,0	2,4	2,0
Francia	1,1	1,1	1,1	5,7	2,3	1,6
Italia	0,7	0,7	0,8	5,9	1,3	2,1
España	2,7	2,9	2,1	3,4	2,8	1,9
Japón	1,7	0,3	1,1	3,3	2,2	2,0
Reino Unido	0,3	1,1	1,5	7,3	2,6	2,1
China	5,2	4,8	4,5	0,2	0,4	1,7
India	8,2	7,0	6,5	5,4	4,4	4,1
América Latina y Caribe	2,2	2,1	2,5	14,8	16,8	8,5
Argentina	-1,6	-2,8	5,0	133,5	229,8	62,7
Brasil	2,9	3,0	2,2	4,6	4,3	3,6
México	3,2	1,5	1,3	5,5	4,7	3,8

## Actividad Económica

La recuperación del sector agrícola con respecto a la sequía de 2023 fue un factor que marcó la dinámica del nivel de actividad y le puso un piso a una economía que estaba en pleno proceso de corrección de desequilibrios estructurales.

Por eso no sorprende que haya crecido 30% en el año y solamente 0,4% en el último trimestre. La comparación con el piso de actividad agrícola de II-23 fue notable.

En el resto de los sectores se observan dinámicas todavía mixtas, con caídas interanuales que se han ido atenuando a lo largo del año y que permiten cerrar el último trimestre con un nivel de actividad promedio ya por arriba de los valores de fines de 2023.

Lo positivo de este comportamiento es que 2024 cerró con una caída estimada del nivel de actividad del orden del 2,2% anual y dejó un buen arrastre para el año 2025.

### ¿Qué pasó con el Nivel de Actividad?

Var % Interanual	IV-24 / IV-23	Año 2024
Sector Agrícola	0,4%	30,3%
Pesca	88,5%	20,0%
Minas y Canteras	7,3%	7,2%
Enseñanza	1,1%	1,1%
Hoteles y restaurantes	-0,5%	0,7%
Transporte y comunicaciones	-0,6%	0,1%
Servicios sociales y de salud	-1,0%	-0,1%
Actividades Empresariales	0,7%	-0,7%
Electricidad, gas y agua	-4,2%	-0,8%
Administración Pública	-2,3%	-1,0%
<b>TOTAL ECONOMÍA</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,2%</b>
Otros Servicios	-4,7%	-3,7%
Intermediación financiera	7,1%	-4,6%
Comercio mayorista, minorista y reparaciones	-1,4%	-8,3%
Industria Manufacturera	-2,3%	-9,9%
Construcción	-14,4%	-18,1%

## Evolución de Precios

El año 2023 cerró con un fuerte salto del tipo de cambio oficial que buscó acortar la brecha cambiaria y corregir algunos de los principales desequilibrios macroeconómicos presentes. En ese contexto, era esperable que el ritmo inflacionario de los primeros meses del año estuviera marcado por las consecuencias del ajuste cambiario.

El primer trimestre cerró con un ritmo promedio de precios minoristas de casi el 15% mensual. Ya muy por arriba de los precios mayoristas que había ajustado antes.

El paso siguiente fue la corrección de precios relativos, donde aquellos valores que quedaron más atrasados empezaron a recuperar terreno, destacándose los precios regulados y los salarios.

### EVOLUCIÓN DE PRECIOS RELATIVOS

Var % Mensual	IV-23	I-24	II-24	III-24	IV-24	2023	2024
<b>Precios Minoristas</b>	<b>15,3%</b>	<b>14,9%</b>	<b>5,8%</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,6%</b>	<b>211,4%</b>	<b>117,8%</b>
Bienes	16,9%	14,2%	4,4%	3,1%	1,9%	228,7%	96,3%
Servicios	10,6%	17,3%	10,0%	5,8%	4,4%	165,5%	189,0%
Precios Regulados	12,3%	21,9%	10,0%	4,9%	3,2%	164,9%	205,9%
<b>Precios Mayoristas</b>	<b>22,6%</b>	<b>11,1%</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,1%</b>	<b>276,4%</b>	<b>67,1%</b>
IPIM Nacionales	21,7%	12,1%	3,5%	2,6%	1,3%	262,5%	75,5%
Manufacturados	22,6%	11,4%	3,0%	2,4%	1,5%	271,0%	69,5%
Energía	5,2%	41,5%	7,7%	5,0%	2,0%	120,0%	336,2%
IPIM Importados	29,8%	2,0%	0,0%	-0,1%	-1,1%	432,6%	2,4%
Tipo de Cambio	22,4%	9,8%	2,1%	2,1%	2,0%	271,3%	58,9%
Dólar Financiero	7,9%	3,9%	6,9%	-1,5%	-3,4%	184,9%	18,2%
Salarios	8,7%	13,3%	8,2%	5,9%	3,7%	152,6%	144,6%

Se dio una lógica recuperación del salario real, aunque no fue uniforme.

La inflación fue bajando por escalones y se avanzó en un camino inédito que fue el de bajar el nivel de precios más adelantados, donde entraban claramente los bienes importados y el dólar financiero, que eran los que habían registrado aumentos muy por arriba del resto de las variables.

Para bajar esos precios se trabajó fuerte sobre expectativas, disminución del excedente de pesos y se buscó bajar el costo de los productos importados con mayor acceso a las divisas para el pago y baja hasta la eliminación final del impuesto país.

Así se llegó al último trimestre del año con un ritmo promedio de inflación mensual del 2,6%, que equivale al 36% anualizado. Una cifra muy por debajo de los niveles previos. El año cerró con una inflación del 118%.

## Mercado Cambiario

El principal desafío del año era lograr equilibrar el mercado cambiario y bajar la brecha entre el dólar oficial y el dólar financiero. El foco inicial se puso en reordenar el mercado, identificando los stocks que habían quedado pendientes de pago en los años anteriores y buscándoles una solución para que no presionen sobre los flujos.

En esos stocks pendientes de pago estaban los atrasos que se fueron originando en las importaciones y en el giro de utilidades. El BCRA diseñó un esquema de licitación de bonos, donde las empresas con esos pagos pendientes pudieran canalizar pesos hacia esos instrumentos y mantener dolarizada su posición sin que ello implique un drenaje adicional de reservas. Esto resultó central en varios aspectos. En primer lugar, porque se logró distribuir pagos en el tiempo por USD 10.000 millones. El segundo efecto positivo es que se reabsorbieron pesos del mercado, bajando la liquidez y la eventual presión sobre la brecha.

Para el sistema financiero y para la industria de fondos comunes implicó una salida de liquidez muy grande que se vio en la dinámica durante los primeros meses del año.

En paralelo a resolver ese problema de stocks atrasados, se buscó equilibrar el flujo. Para eso se desincentivaron las importaciones con un esquema de pago diferido o enviando directamente a algunas posiciones arancelarias a operar en el mercado de dólar financiero (CCL). Siempre teniendo en cuenta que las empresas locales ya casi no contaban con crédito comercial abierto para financiar la operatoria a 120 días como proponía la norma. En el año se canalizaron cerca de USD 12.000 millones de pagos de importaciones al mercado de dólar financiero.

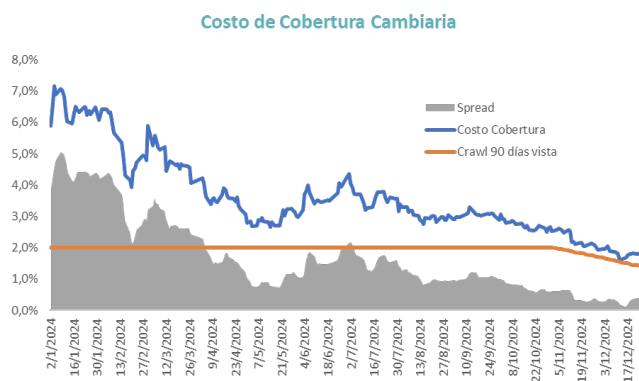
Para que esa demanda creciente de Dólar CCL no implicara un desequilibrio y aumentara la brecha, se potenció un mecanismo de oferta hacia ese mercado que ya había entrado en vigencia a fines de 2023: el dólar Blend. Se dispuso que el 20% de las exportaciones se liquidaran en ese mercado. Esto mejoró el precio de venta para los exportadores, pero sobre todo aseguró un flujo alto de dólares en el CCL y ayudó a contener la brecha cambiaria.

Las exportaciones anuales liquidadas en el Mercado de Cambios ascendieron a USD 66.900 millones. Eso implica que en el mercado financiero se liquidaron aproximadamente USD 16.700 millones. Esa oferta de divisas ayudó a financiar el pago de importaciones por esa vía y la demanda por Turismo que fue creciendo.

	Promedios Mensuales en USD Millones				
	IV-23	I-24	II-24	III-24	IV-24
<b>SALDO NETO</b>	<b>303</b>	<b>2.693</b>	<b>1.516</b>	<b>-252</b>	<b>842</b>
<b>EXPORTACIONES</b>	<b>3.764</b>	<b>4.903</b>	<b>5.759</b>	<b>5.677</b>	<b>5.959</b>
Cereales y Oleaginosas	1.041	1.626	2.205	2.275	2.046
Petróleo, Gas y Electricidad	594	699	762	586	693
Minería	208	237	294	342	375
Resto	1.920	2.341	2.498	2.474	2.845
<b>DEMANDA NETA</b>	<b>3.462</b>	<b>2.210</b>	<b>4.244</b>	<b>5.929</b>	<b>5.117</b>
<b>Importaciones</b>	<b>1.681</b>	<b>1.779</b>	<b>3.664</b>	<b>5.117</b>	<b>5.474</b>
Petróleo, Gas y Electricidad	395	363	488	681	332
Resto	1.286	1.416	3.175	4.436	5.142
<b>Demanda Estructural Neta</b>	<b>1.781</b>	<b>431</b>	<b>580</b>	<b>812</b>	<b>-357</b>
Fletes y Seguros	32	27	56	91	127
Turismo	663	240	473	599	583
Resto de Servicios	-260	-235	-278	-139	-200
Intereses y Dividendos	174	154	206	187	201
Préstamos Financieros	587	-208	-288	-212	-1.375
Atesoramiento Individuos	85	-42	-78	-56	-118
Resto de Operaciones	500	495	489	342	426

Mientras tanto, en el MULC el BCRA logró seguir activo comprando divisas. En todo 2024 logró comprar USD 18.710 millones en el MULC, pero solamente pudo capitalizar en las Reservas USD 6.538 millones. El resto se aplicó principalmente al pago de deuda a Organismos Internacionales o se le vendió directo al Tesoro. La ventaja es que este proceso se hizo siempre contra rescate de pesos, de manera de no romper el equilibrio entre cantidad de pesos y stock de reservas.

La política cambiaria oficial se mantuvo todo el año con un ritmo estable de depreciación del 2% mensual, pero en la última parte del año ya se fueron dando señales claras de que se iba a avanzar hacia una reducción de ese ritmo para bajarlo al 1%. Se buscó marcar un sendero claro para que la formación de precios se haga sobre esa base, algo complejo de lograr dada la alta nominalidad reciente. Bajo este esquema de crawling peg, una manera de medir la confianza que tiene el mercado en la continuidad de esa política es el costo de tomar coberturas en el mercado de futuros de tipo de cambio (Rofex). Ese costo de cobertura empezó el año operando en el rango del 7% mensual, fue bajando hasta el 3% en mayo y luego subió hasta cerca del 4% cuando se especulaba con una salida anticipada del Cepo. Sobre el segundo semestre, y ya con la idea instalada de la baja en el crawling peg al 1%, el costo de cobertura fue bajando significativamente.



### Política Fiscal

El esfuerzo central del nuevo gobierno estuvo centrado en lograr rápidamente el equilibrio fiscal. El ajuste se logró por una combinación de licuación post corrección cambiaria y recortes en áreas específicas. El Gasto Primario bajó más de 27% en términos reales.

Se logró el equilibrio fiscal desde el primer mes del año. El superávit financiero le permitió al Tesoro acumular pesos y poder asumir el costo de esterilización que hasta ese momento estaba a cargo del BCRA.

Los rubros de mayor ajuste fueron las Transferencias a Provincias y los Gastos de Capital. En los rubros centrales, como prestaciones sociales o salarios, los ajustes reales fueron más altos, con niveles de entre 55% y 80%.

El equilibrio fiscal se convirtió de esta manera en cambio estructural y pasó a cumplir el rol de ancla nominal de la economía. Sin déficit se acotan las fuentes de emisión de pesos y de esa manera se pudo

Datos en \$ Mill de Ene-25	ACUMULADO AÑO		
	2023	2024	Var % Real
<b>INGRESOS TOTALES</b>	<b>129.038</b>	<b>121.939</b>	<b>-5,5%</b>
Tributarios	114.945	111.984	-2,6%
Rentas de la Propiedad	7.396	5.640	-23,7%
Resto de Ingresos	6.698	4.315	-35,6%
<b>GASTO PRIMARIO</b>	<b>147.923</b>	<b>107.392</b>	<b>-27,4%</b>
Salarios	19.530	15.584	-20,2%
Jubilaciones y Pens.	65.011	57.023	-12,3%
Resto Gasto Social	15.978	10.790	-32,5%
Subsidios	16.082	10.705	-33,4%
Resto de Gastos	31.322	13.291	-57,6%
<b>Resultado Primario (% PBI)</b>	<b>-18.885</b>	<b>14.547</b>	<b>-177,0%</b>
Intereses	20.136	11.634	-42,2%
<b>Resultado Financiero</b>	<b>-39.021</b>	<b>2.913</b>	<b>-107,5%</b>
Total Transf a Provincias	8.719	1.841	-79%

un

empezar a recuperar la demanda real de dinero.

El desafío pasa por sostener el superávit en un contexto en donde la indexación de jubilaciones y aumentos salariales empiezan a impactar sobre la estructura de gastos. Eso se logró, dado que el único mes con déficit fue diciembre, con el habitual aumento estacional de gastos.

El año finalmente cerró con \$10,4 Billones de superávit primario, cifra que equivale a 1,8% del PBI.

### Política Monetaria y Tasas de Interés

El eje central de la política monetaria estuvo en restringir las fuentes de emisión. El primer paso fue cortar a cero la asistencia al Tesoro Nacional. El segundo foco fue cortar la emisión endógena de pesos, que es la que se generaba al pagar los intereses de Leliqs y Pases.

El paso siguiente fue establecer un techo máximo de Base Monetaria. El objetivo era dar a entender que en algún momento los pesos podían escasear y que ese llevaría a un nivel diferente de tasas de interés y de valor real de la moneda. Ese techo se estableció en \$47,7 Billones. A lo largo de 2024 la economía se mantuvo muy por debajo de ese límite superior de la Base Monetaria, pero se dejó claro que la cantidad de pesos a futuro puede ser más acotada y que el peso podía recobrar valor.

Se fue cumpliendo el objetivo de bajar la nominalidad y aumentar la demanda real de dinero. El crédito en pesos tuvo un rol muy activo, porque es la vía de consolidar esa recuperación de la demanda real de dinero.

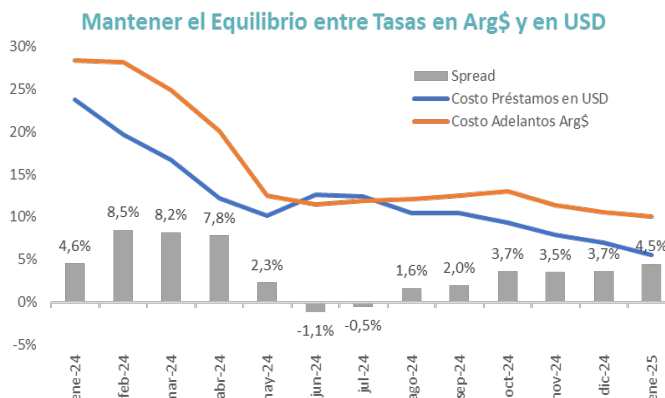
Activos remunerados	% PBI	1/2023	2/2023	3/2023	4/2023	5/2023	6/2023
Pas Rem / M3	En %	49,4%	35,7%	3,1%	0,2%	0,2%	0,1%

La Base Monetaria tocó un piso de menor de 2,9% del PBI, para llegar a fin de año a recuperar niveles de 4%, aún con \$20 billones de margen de crecimiento. El crédito al sector privado pasó de un pido de 4,5% del PBI a niveles de 7,3% y con perspectivas de seguir creciendo.

Un rol central de este proceso fue el crédito en dólares. El crecimiento neto fue de USD 7.500 millones. Dada la normativa actual, ese crecimiento del crédito implicó un fuerte aumento de la oferta de dólares en el MULC, que le permitió al BCRA estar activo aún en momentos de baja estacionalidad de liquidación de divisas.

La necesidad de sostener ese rol del crédito se ha convertido en una variable central a la hora de definir el nivel de la tasa de interés.

Se necesita incentivar ese crecimiento del crédito en dólares y para eso es condición necesaria que la tasa en pesos sea mayor a la tasa en dólares ajustada por el costo de cobertura cambiaria (Rofex 90 días). Si esa condición se cumple, las empresas seguirían prefiriendo financiarse en dólares y no en pesos. Esto le marcó el ritmo al BCRA, que debió administrar la baja de tasas e incentivar la baja en el costo de cobertura cambiaria.



### Dinámica de la Industria de Fondos Comunes de Inversión

La Industria de Fondos Comunes de Inversión vivió un año desafiante, con profundos cambios en la dinámica y en las necesidades de los clientes. Luego de un 2023 en donde la necesidad pasaba por desarrollar productos que ofrezcan cobertura (cambiaria – inflacionaria), en 2024 el desafío fue diferente, porque se ingresó con una valuación de activos que estaban por delante de lo que se esperaba suceda en inflación y tipo de cambio.

Por lo tanto, los rendimientos de los activos iniciaron el año con spreads negativos, por la suba de precio que había registrado en los meses anteriores. En especial los activos CER que ya incluían en el precio el devengamiento de inflación que se esperaba para los primeros meses. Una vez consolidada la perspectiva de baja en la nominalidad, las necesidades pasaron a ser diferentes, ya no se buscó cobertura sino rendimiento. Este cambio en especial se dio en las empresas que habían acumulado pesos por la imposibilidad de pagar importaciones o girar dividendos. La implementación de los Bopreales le quitó al mercado y en especial a la industria de fondos pesos por el equivalente a USD 10.000 millones.

En el resto del año el foco estuvo claramente por las necesidades de cash management, con nuevos desarrollos para el segmento como los fondos de Lecaps que liquidan en T+0 (contado al final del día).

De mitad de año en adelante y en especial post Blanqueo de Capitales, el foco pasó a ser el segmento de moneda extranjera, donde las alternativas de fondos Money Market USD ganaron peso rápidamente.

Mundo Dólar	1.314	1.744	1.947	2.541	3.943	200%
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	------

Los rendimientos nominales siguieron un sendero decreciente, acompañando la baja de las tasas de interés y dando lugar a un proceso gradual de baja en los honorarios promedio de administración que cobra la industria por la gestión de los fondos.

La otra característica diferencial ha sido el inicio de un proceso de concentración en la cantidad de sociedades gerentes de fondos. Los primeros pasos se dieron entre gestoras bancarias y llevan a un grado de concentración mayor. Desde la mirada de clientes, se observó una agudización del proceso que se venía dando en años anteriores de crecimiento del segmento minorista, con las PyMES llegando a ser por volumen administrado el segmento de clientes más representativo y con un negocio de billeteras virtuales que sigue creciendo a un ritmo exponencial.

Esta dinámica ha ido en detrimento de los inversores tradicionales de la industria (institucional y corporativo), que si bien han seguido creciendo en cuentas activas, han perdido peso relativo a estos otros perfiles de clientes que han crecido muy por arriba del promedio de la industria.

Para MEGAQM, que tiene un peso relativo alto en el segmento de institucionales y corporativos, el primer desafío del año era hacer frente a un alto volumen de rescates en los fondos Dollar Linked y CER. En especial ese proceso se dio durante el primer cuatrimestre del año, mientras el BCRA emitía los Bopreales.

Se respondió a ese cambio en la dinámica del mercado con nuevos productos. En mayo 2024 se lanzó el fondo MEGAQM Balanceado. Es un fondo de Lecaps que opera en T+0, es decir que liquida contado al final del día. El objetivo del fondeo es posicionarse como una alternativa intermedia entre los Money Market y los fondos de tasas de interés que operan en T+1. Tiene una estrategia de inversión más corta en Duration, de manera de priorizar la baja volatilidad.

En junio 2024 se lanzó el primer Money Market en dólares de la Industria, recuperando un producto que no estaba presente y que el mercado recibió muy bien. Se eligió la estructura de producto puro, aún a riesgo de que tenga bajos rendimientos en una economía donde los dólares no recibían casi retribución. Tanto la performance, como la respuesta del mercado estuvieron muy por arriba de las expectativas iniciales.

Estos productos nuevos trajeron flujo que ayudó a compensar en parte la menor demanda que se vio de productos de cobertura y normativos (PyME e Infraestructura). Durante el segundo semestre del año creció el AUM bajo administración y la compañía cerró el año con buenos niveles de facturación y rentabilidad.

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

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 (CNV) de 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 10 de diciembre de 2024, 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 por unanimidad de cuotapartistas presentes: (i) la posibilidad de llevar a cabo el rescate parcial de cuotapartes en especie del Fondo, (ii) la posibilidad de celebrar asambleas a distancia y la inclusión, en el texto reglamentario del Fondo, de dicha modalidad, y (iii) la respectiva modificación mediante Adenda del Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión del Fondo, y autorizaciones para iniciar los trámites correspondientes ante la CNV, y demás gestiones que correspondan ante los mercados donde se encuentran listadas y negociadas las cuotapartes.

Con fecha 17 de enero de 2025, la Sociedad Gerente inició el trámite en la CNV, para la aprobación de las modificaciones establecidas en el reglamento de gestión, por parte de la asamblea extraordinaria del 10 de diciembre de 2024, el que se encuentra pendiente de aprobación por parte de dicho organismo de contralor a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

Conforme resulta de la nota 1.1, el 9 de marzo de 2025 ocurrió la fecha de vencimiento del Fondo Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (finalizó su período de vigencia), supuesto de Disolución previsto en Capítulo 8.3 del Reglamento de Gestión, resultando, en tal caso, de aplicación lo estipulado en el Capítulo 8.4., siguientes y concordantes, del Reglamento de Gestión.



El referido Capítulo 8.4 establece lo siguiente en relación a la realización de activos: para los Activos No Específicos, no deberá exceder el período máximo de 30 días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo – y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por el Administrador en la AIF, con la pertinente justificación–; o (ii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93 –y en este caso, cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por el Administrador en la AIF–. El producido de los activos realizados deberá ser depositado en una cuenta remunerada (si esta modalidad estuviera autorizada por el BCRA, o en su defecto, en cuenta corriente bancaria ordinaria) en entidades autorizadas (debidamente individualizadas) bajo la titularidad del Custodio, o del liquidador sustituto, con el aditamento del carácter que reviste respecto del Fondo. Para los Activos Específicos, el plazo de realización no deberá exceder el período máximo de 730 días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por el Administrador en la AIF, con la pertinente justificación–; o (ii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93 –y en este caso, cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por el Administrador en la AIF–. En su caso, los Activos Autorizados que no puedan ser realizados podrán ser –con la autorización de la CNV– transferidos a los Cuotapartistas a prorrata de su participación a efectos de poder finalizar la liquidación del Fondo. En caso de existir estructuras de inversión remanentes, el Administrador empleará sus mejores esfuerzos para su liquidación y posterior transferencia de activos inmobiliarios al Fondo para ser distribuidos entre los Cuotapartistas.

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 12.3, para el caso de prórroga del plazo del Fondo será obligatoria la convocatoria a Asamblea de Cuotapartistas, –en este caso, los Cuotapartistas disconformes con lo dispuesto por la Asamblea de Cuotapartistas, podrán solicitar el rescate de sus Cuotapartes, y se les reintegrará el valor de su participación en el plazo máximo de 1 año–, siempre que para la Clase A de Cuotapartes se hubiera cumplido al momento del reintegro el plazo mínimo de permanencia establecido por la ley 27.260 y la Resolución General 672 de la CNV.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Asamblea de Cuotapartistas no había tomado la decisión de prorrogar el plazo del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo ha preparado sus estados contables de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha.

En opinión de la gerencia, el Fondo dispone de la capacidad financiera, para llevar adelante en los plazos indicados en el Reglamento de Gestión, las tareas inherentes a la eventual liquidación y/o transferencia de los Activos Específicos a sus Cuotapartistas. En notas 1.1), 1.2) y 6), se detallan las acciones llevadas adelante por la Sociedad Gerente, a los efectos de tramitar satisfactoriamente el eventual proceso de liquidación.

Durante el presente ejercicio, el Patrimonio Neto al inicio del ejercicio del Fondo era de \$ 8.994.115.334 (expresados en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024) mientras que al cierre del ejercicio ascendía a \$ 3.576.592.707.

El resultado del ejercicio del Fondo arrojó una pérdida de \$ 5.417.532.627.

Esperamos que el año 2025, a pesar de ser un año desafiante en términos económicos para Argentina, presente un impacto favorable y un rebote en la actividad dadas las medidas económicas implementadas por la actual administración durante el 2024 que permita avanzar con las tareas inherentes a la liquidación y/o transferencia de los Activos del Fondo a sus Cuotapartistas.

### **Agradecimientos:**

El Directorio desea por último agradecer a sus clientes por la fuerte fidelidad hacia los productos de la firma, al personal por su alto compromiso, a la Comisión Nacional de Valores, Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión, proveedores, colegas, autoridades y a todos con quienes compartimos el año de trabajo.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2025.

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

Estados contables correspondientes al Ejercicio económico N° 8 iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre 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: 23 de diciembre de 2024

Calificación: “BB+(cc) Revisión Especial en desarrollo

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 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**  
al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 4.1)	240.191.000	508.066.347
Inversiones (Anexo I)	-	9.300.142.461
Otros créditos (Notas 4.2) y 5)	334.847	193.550
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u><b>240.525.847</b></u>	<u><b>9.808.402.358</b></u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones (Anexo I)	3.854.509.649	-
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<u><b>3.854.509.649</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u><u><b>4.095.035.496</b></u></u>	<u><u><b>9.808.402.358</b></u></u>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Honorarios a pagar (Notas 3, 4.3 y 5)	518.452.789	814.199.483
Cargas fiscales (Nota 4.4)	-	87.541
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<u><b>518.452.789</b></u>	<u><b>814.287.024</b></u>
<b>"PATRIMONIO NETO corresponde por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 346,993206 (US\$ 0,3372140), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 355,8590700 (US\$ 0,345830) y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 366,782934 (US\$ 0,35644) al 31 diciembre de 2024 y por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 514,7747430 (US\$ 0,500267), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 525,273630 (US\$ 0,510470) y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 538,139217 (US\$ 0,522973) al 31 diciembre de 2023.</b>	3.576.582.707	8.994.115.334
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<u><u><b>4.095.035.496</b></u></u>	<u><u><b>9.808.402.358</b></u></u>

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ingresos por desinversión	264.523.997	578.812.453
Costos de la desinversión	(209.622.485)	(576.655.008)
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(5.352.696.428)	(32.852.235)
Honorarios Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	(35.293.176)	(95.248.534)
Honorarios Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	(11.153.084)	(30.045.314)
Otros gastos e impuestos	(73.291.453)	(66.088.074)
<b>PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO</b>	<b><u>(5.417.532.629)</u></b>	<b><u>(222.076.712)</u></b>

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**  
correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<b>Cuotapartes</b>	<b>Total del patrimonio neto 31/12/2024</b>	<b>Total del patrimonio neto 31/12/2023</b>
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	8.994.115.336	8.994.115.336	9.216.192.046
Pérdida neta del ejercicio	<u>(5.417.532.629)</u>	<u>(5.417.532.629)</u>	<u>(222.076.712)</u>
<b>Patrimonio neto al cierre del ejercicio</b>	<b><u>3.576.582.707</u></b>	<b><u>3.576.582.707</u></b>	<b><u>8.994.115.334</u></b>

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.8)		
Efectivo al inicio del ejercicio	508.066.347	7.503.891
Efectivo al cierre del ejercicio	240.191.000	508.066.347
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo</b>	<b>(267.875.347)</b>	<b>500.562.456</b>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
<b>Actividades operativas</b>		
Pérdida neta del ejercicio	(5.417.532.629)	(222.076.712)
Deterioro de Inversiones	5.445.632.812	(220.907.200)
Efecto de la inflación sobre efectivo	135.164.580	276.097.105
Previsión para deudores incobrables	265.466.565	
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(265.607.831)	190.950
(Disminución) / Aumento de honorarios a pagar	(295.746.694)	384.671.968
Disminución de otras deudas	-	(18.000.350)
Disminución en cargas fiscales	(87.570)	28.791
<b>Flujo neto de efectivo (aplicado a) / generado por las actividades operativas</b>	<b>(132.710.767)</b>	<b>200.004.552</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Disminución de inversiones	-	576.655.008
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>576.655.008</b>
RECPAM generado por el efectivo	(135.164.580)	(276.097.104)
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo</b>	<b>(267.875.347)</b>	<b>500.562.456</b>

Las notas 1 a 9 y los anexos I a III que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

## **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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior

(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. (mencionada indistintamente como la “Sociedad Gerente” o el “Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión”), 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 Propiedades S.R.L., el Fiduciario es Induplack Fiduciaria S.A. como responsable del cumplimiento de ejecución de los Proyectos elegibles como objeto de inversión por parte del administrador del Fondo, y la Constructora Induplack S.A..

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATÍAS PERALTA**  
Presidente

## **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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

- 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.

El precio de suscripción de la colocación total de las Cuotapartes ascendió a U\$S 10.026.854, equivalente al valor nominal de cada una de las respectivas clases, como sigue: Clase A U\$S 3.976.854, Clase B U\$S 2.050.000 y Clase C U\$S 4.000.000, manteniendo el Fondo la misma cantidad de cuotas partes en vigencia al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo registra contablemente \$ 3.854.509.649, neto de la constitución de una provisión por desvalorización de Proyectos, y al 31 de diciembre de 2023 \$ 9.300.142.461 (Ver Anexo I), ascendiendo el valor total invertido por el Fondo a U\$S 9.148.292, equivalentes a \$9.413.592.468 y \$ 7.368.491.791 convertidos al tipo de cambio al cierre de dichos respectivos ejercicios, 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. Con fecha 6 de octubre de 2024, el Directorio aprobó la desinversión por 2 unidades, quedando 13 unidades de 1 ambiente (ver Nota 1.2).
- “Proyecto Malvinas”: ubicado en Neuquén Capital. Se han adquirido vía boletos de compraventa 31 unidades funcionales de 1, 1 divisible y 2 ambientes.
- “Proyecto Pedertera” 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 fechas 10 de abril de 2023 y 6 de octubre de 2024, el Directorio aprobó la desinversión por 7 unidades y una unidad (ver Nota 1.2), respectivamente, quedando 13 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 cuotas partistas 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 de 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente



## **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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

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 1º 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 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.

Con fecha 10 de diciembre de 2024, 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 por unanimidad de cuotapartistas presentes: (i) la posibilidad de llevar a cabo el rescate parcial de cuotapartes en especie del Fondo, (ii) la posibilidad de celebrar asambleas a distancia y la inclusión, en el texto reglamentario del Fondo, de dicha modalidad, y (iii) la respectiva modificación mediante Adenda del Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión del Fondo, y autorizaciones para iniciar los trámites correspondientes ante la CNV, y demás gestiones que correspondan ante los mercados donde se encuentran listadas y negociadas las cuotapartes.

Con fecha 17 de enero de 2025, la Sociedad Gerente inició el trámite en la CNV, para la aprobación de las modificaciones establecidas en el reglamento de gestión, por parte de la asamblea extraordinaria del 10 de diciembre de 2024. A la fecha de emisión de los presentes estados contables se encuentra pendiente de aprobación por parte de dicho organismo de contralor.

#### 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

## **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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

- 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.

El 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 aprobó en forma general dicha ley sin incluir el paquete fiscal. Sin embargo, debido a la falta de acuerdos para aprobar artículos claves durante la sesión del 6 de febrero de 2024, el proyecto de ley fue retirado del Congreso de la Nación. Con fecha 9 de abril de 2024, el Gobierno Nacional envió el último borrador del nuevo proyecto de ley de Bases para su tratamiento en comisiones a partir de la segunda quincena de abril de 2024. Adicionalmente, también envió al Congreso una nueva versión del proyecto de “Ley de medidas fiscales paliativas y relevantes”, este último proyecto incluye la restitución del impuesto a las ganancias para los empleados en relación de dependencia, un nuevo régimen de regularización de activos y una moratoria de deudas tributarias, aduaneras y de la seguridad social vencidas hasta el 31 de marzo de 2024. Con fecha 30 de abril de 2024, la Cámara de Diputados dio media sanción a ambos proyectos, trasladándose la discusión final al Senado de la Nación. Con fecha 30 de mayo de 2024 se logró consenso a nivel de comisiones de la Cámara de Senadores para obtener los dictámenes sobre la ley de Bases y el paquete fiscal, ambos con ciertas modificaciones. Con fecha 13 de junio de 2024, el Senado de la Nación aprobó la Ley Bases y la Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes (paquete fiscal) proponiéndose algunas modificaciones. Los principales ejes aprobados son: (i) Facultades delegadas, (ii) Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (RIGI), (iii) Privatizaciones y (iv) Reforma laboral. Ambos proyectos volverán a la Cámara de Diputados para el tratamiento de las modificaciones planteadas por el Senado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

Con fecha 28 de junio de 2024 la Cámara de Diputados aprobó las modificaciones realizadas por el Senado de la Nación y ambas leyes fueron sancionadas por el Congreso y finalmente el 8 de julio de 2024 se promulgaron las leyes 27.742 (ley de Bases) y 27.743 (paquete fiscal), con vigencia a partir de dicha fecha.

Posteriormente, mediante el Decreto 608/2024 publicado el 12 de julio de 2024, el Gobierno Nacional reglamentó parte del paquete fiscal en relación a blanqueo de capitales, moratoria fiscal e impuesto sobre bienes personales. Adicionalmente, con fecha 22 y 23 de julio de 2024 se publicaron los Decretos 652 y 658, a través de los cuales se reglamentan los títulos de la ley 27.743 referidos a impuesto a las ganancias de cuarta categoría y régimen del impuesto al valor agregado e impuestos internos, respectivamente.

La Dirección del Agente de Administración se encuentra analizando las implicancias que el DNU, el Decreto N° 72/2023, la ley “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos” y la ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes (paquete fiscal) 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 cierre de los presentes estados contables el Fondo mantiene inversiones en seis proyectos, de los cuales cinco presentan diferentes atrasos en sus grados de avance (ver Nota 2.4 b).

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 Pedernera 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, y cuyo detalle se expone en párrafos siguientes.

Debido a las demoras en la ejecución de los avances de obra, comunicadas a la Sociedad Gerente, así como a la identificación de unidades con afectaciones para la toma de control de los activos de los proyectos por parte de la Sociedad Gerente, se han llevado a cabo un conjunto de diligencias e intimaciones, que se detallan a continuación, que han derivado en la decisión por parte del Directorio de la Sociedad Gerente, de evaluar el impacto que dichas situaciones pudieran tener en la valuación contable de las Inversiones del Fondo, habiendo constituido a tal efecto una Previsión para Desvalorización de Proyectos de Inversión (ver Anexo III), en atención a la normativa contable vigente:

- Con fecha 30/09/2024 se procedió a citar a mediación al Fiduciario para la regularización de sus obligaciones y emplazarlo por sus incumplimientos por las demoras de avance de obra, acto que se

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

reanudó con fecha 16/10/2024, 06/11/2024, 13/11/2024 y 20/11/2024, y en esta última fecha que se procedió a su cierre sin llegar a acuerdo.

- Con fecha 25/10/2024, el Banco de Servicios y Transacciones S.A. acudió a una mediación a la que fue citada en su carácter de Sociedad Depositaria del Fondo, en la que terceros manifestaron ser adquirentes de ciertas unidades del Proyecto Alberdi 6683, del cual el Fondo resulta adquirente. En dicho acto, no se llegó a ningún acuerdo, por lo cual se cerró dicha instancia con fecha 09/12/2024.
- A los efectos de dar solución a determinadas unidades funcionales, en las que se habían identificado afectaciones a los derechos de la Sociedad Gerente, se han llevado a cabo las correspondientes gestiones con el Fiduciario. Con fecha 07/11/2024 se acordó un resarcimiento, y se suscribió la recompra de la unidad correspondiente al piso 8º, departamento "B" del Proyecto Pedernera, así como también de las unidades correspondientes al piso 3º, departamento "E" y piso 5º, departamento "F" del Proyecto Ruiz Huidobro, garantizadas con un pagaré por el total del precio firmado. La recompra de las unidades corresponden a operaciones en las cuales el Fiduciario realizó una oferta de adquisición de las unidades pertenecientes al Fondo. El precio fijado para cada una fue: (i) Unidad "8B" del Proyecto Pedernera por la suma de US\$ 69.594 (Dólares Estadounidenses sesenta y nueve mil quinientos noventa y cuatro); (ii) Unidad "3E" del Proyecto Ruiz Huidobro por la suma de US\$ 96.552 (Dólares Estadounidenses noventa y seis mil quinientos cincuenta y dos); (iii) Unidad "5F" del Proyecto Ruiz Huidobro por la suma de US\$ 91.839 (Dólares Estadounidenses noventa y un mil ochocientos treinta y nueve). A su vez, se encontraba garantizada la compra de las tres unidades mencionadas con un pagaré personal como tercero interesado de Vito Antonio L'Abbate. Con fechas 12/11/2024, 19/11/2024 y 26/11/2024 se configuraron los incumplimientos de los pagos comprometidos por la recompra indicada.
- Con fecha 06/12/2024 se procedió a la contratación e instalación de sistemas de seguridad en todas las unidades de los Proyectos a las cuales la Sociedad tenía acceso.
- Con fecha 17/12/2024 se recibió el aviso por la empresa de seguridad contratada por el Fondo de la intrusión en la unidad funcional denominada "3A" de Pedernera 154 ("Proyecto Pedernera"), la cual fue oportunamente recibida mediante acta notarial.
- Mediante cartas documento del 19/12/2024, el Fondo envió intimaciones a Induplack Fiduciaria S.A. como fiduciaria de los fideicomisos inmobiliarios correspondientes a los seis (6) proyectos (Alberdi 6683, Pedernera, Ruiz Huidobro 3055, Islas Malvinas 722, Acuña de Figueroa 333 y Alberdi 5784), para que en un plazo de 15 días entregue y escriture las unidades adquiridas por el Fondo mediante boletos de compraventa, bajo apercibimiento de promover las acciones legales correspondientes, reservándose el derecho a optar por la resolución de los respectivos contratos de compra-venta. Con fecha 30 de diciembre de 2024 se ha formulado la pertinente denuncia penal y solicitud de ser tenido por querellante por la posible comisión del delito de desbaratamiento de derechos acordados, sin perjuicio de otras posibles calificaciones contra Induplack Fiduciaria S.A. y Vito Antonio L'Abbate (ver Nota 6 a).

En relación con la oferta de resarcimiento ofrecida por el Fiduciario y aceptada por la Sociedad Gerente, por la recompra de una unidad del Proyecto Pedernera, y dos unidades del Proyecto Huidobro 3055 (ver Nota 1.2), se intimó al Fiduciario con fecha 20/12/2024, por cartas documento, a que cumpla en un plazo máximo de 2 días con el pago de la totalidad de las sumas impagas, bajo idéntico apercibimiento y con igual reserva mencionada anteriormente. Al respecto, de acuerdo a la normativa contable vigente, ante el incumplimiento de pago, se ha registrado la correspondiente previsión por incobrabilidad, y a la fecha de emisión de los presentes estados contables, se han iniciado las correspondientes acciones legales (ver Notas 4.2 y 6.b).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

- Con fecha 9/1/2025 se recibió el aviso por la empresa de seguridad contratada por el Fondo de la intrusión en las unidades funcionales denominadas "4D" y "3B" del Proyecto Pedertera, las cuales fueron oportunamente recibidas mediante acta notarial.
- Con fecha 15/1/2025 la Sociedad Gerente comunicó a Induplack Fiduciaria S.A, mediante el envío de cartas documentos, ante el incumplimiento en la entrega y escrituración de las unidades de los Proyectos Acuña Figueroa 333 y Alberdi 5784, la resolución de los respectivos contratos de compraventa, intimando al Fiduciario a que en el plazo de 15 días reintegre las sumas de U\$S 1.503.134,90 y U\$S 2.918.038,57, correspondientes al total invertido por el Fondo, en los respectivos Proyectos. Asimismo, se intimó por el mismo plazo al pago de U\$S 1.202.838,30 y U\$S 2.373.436,10, correspondientes al interés pactado del 8% anual capitalizable anualmente, devengado desde la fecha de celebración de los respectivos contratos hasta el 15/1/2025, correspondientes a los mencionados proyectos, respectivamente, bajo apercibimiento de promover acciones legales. En atención a la falta de pago a la fecha de emisión de los presentes estados contables, y de acuerdo a la normativa contable vigente, el Directorio y la Gerencia de la Sociedad Gerente han decidido registrar la correspondiente desvalorización por la totalidad de los proyectos de inversión, en atención a la falta de pago de los importes reclamados a la fecha de emisión de los estados contables. De acuerdo a las normas contables vigentes, el Fondo sólo reconocerá un activo por el crédito a cobrar con el Fiduciario en la medida en que su probabilidad de generar un flujo de fondos positivo sea virtualmente cierta, situación que no se ha materializado a la fecha de emisión de los presentes estados contables.
- Con fecha 16/1/2025 se procedió a realizar una diligencia policial in situ en las unidades "3A", "3B", "4D" y "4F" del Proyecto Pedertera. Se constató en dicho acto las intrusiones denunciadas, identificando a los posibles autores y expulsándolos de las unidades. A su vez, se procedió a fajar dichas unidades, las cuales cuentan a partir de tal fecha con consigna policial según se ha solicitado, y se promovieron acciones de carácter penal contra los usurpadores (ver Nota 6 a).

Por otro lado, con respecto al proyecto Alberdi 6683 y al proyecto Huidobro 3055, a partir del mes de agosto de 2024 ya partir del 10 de diciembre de 2024, respectivamente, no se ha podido ingresar a ninguna de las unidades, incluyendo las que previamente se habían suscripto en el acta notarial de toma de llaves, y por tal motivo el Directorio y la Gerencia de la Sociedad Gerente han considerado apropiado presumir que la totalidad de las unidades funcionales de ambos proyectos hayan sido usurpadas. En consecuencia, a la fecha de cierre de los presentes estados contables, conforme a la normativa contable vigente, se ha registrado la correspondiente previsión para desvalorización de acuerdo a los criterios y estimaciones detallado en la nota 2.4) b), en tanto que el Directorio de la Sociedad Gerente se encuentra evaluando la estrategia a seguir en atención al alto grado de avance de los proyectos, sin perjuicio del inicio a la fecha de cierre del ejercicio de las acciones penales contra Induplack Fiduciaria S.A. y sus representantes (ver Nota 6 a).

Adicionalmente, cabe mencionar que el Fondo, con el fin de salvaguardar el interés de los cuotapartistas, cuenta con garantías hipotecarias en primer grado, oportunamente constituidas sobre los inmuebles de los Proyectos Acuña de Figueroa 333, Alberdi 5784, Alberdi 6683, y Ruiz Huidobro 3055, en cumplimiento de los respectivos contratos de los mencionados proyectos, y sobre un inmueble sito en la calle Jujuy 431/433, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cumplimiento de los respectivos contratos de los Proyectos Acuña de Figueroa 333 e Islas Malvinas. Por otro lado, se han constituido garantías prendarias, otorgadas por ciertos cuotapartistas, que a su vez son contrapartes contractuales y/o terceros interesados en la ejecución de los Proyectos, en garantía del cumplimiento de los mismos, sobre el total de las Cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo por un valor nominal de U\$S 2.050.000, y cuya restricción para su negociación se encuentra registrada en la Caja de Valores S.A. a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

El Directorio de la Sociedad Gerente, debido a las diligencias y acciones judiciales iniciadas, se ha comprometido a la convocatoria periódica de Asambleas de Cuotapartistas, con el fin de crear un ámbito informativo y de toma de decisiones con los mismos, para procurar la protección del patrimonio neto del Fondo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS**

Los presentes estados contables del Fondo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 han sido preparados en moneda homogénea de diciembre 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:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

- 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 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.

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. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio económico, 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido valuados al tipo de cambio del dólar vigente al cierre de cada 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 promedio de cada mes 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) Los activos y pasivos monetarios bancos, créditos y deudas:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

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

Los activos y pasivos en moneda extranjera detallados en el Anexo II se valoraron en pesos utilizando el tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio.

Los créditos y deudas en pesos no están sujetos a cláusulas de ajuste ni devengan intereses. El plazo de vencimiento es inferior a tres meses. Por otro lado, los créditos en moneda extranjera correspondientes a los acuerdos de recompra de unidades detallados en la nota 1.2 devengan intereses, los cuales no fueron registrados contablemente al cierre de ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, considerando la situación de incumplimiento del deudor en el pago del respectivo capital, así como del inicio de las correspondientes acciones legales (ver Notas 1.2 y 6.b)).

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 el criterio de buen hombre de negocios exigido por CNV. (Título V, Cap. I, Sec. II, Artículo 20, acápite F, texto ordenado de normas), aplicando los criterios de prudencia que permitieron al Directorio y la Gerencia de la Sociedad Gerente efectuar una estimación de los valores que mejor reflejan el valor recuperable de los activos de acuerdo a la normativa contable vigente. 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 2024, la Sociedad Gerente ha solicitado informes de tasación de cada uno de los proyectos inmobiliarios, contemplando los ajustes correspondientes por los grados de avance pendientes informados por los auditores técnicos de obra, por la rescisión de los respectivos contratos de compra-venta de la totalidad de las unidades de los Proyectos Acuña Figueroa 333 y Alberdi 5784, y por la opinión de sus asesores legales, así como por las situaciones descriptas en Nota 1.2).

Tal como se explica en la Nota 1.2) al 31 de diciembre de 2024, los proyectos presentaban demoras en el avance de las obras, por lo que se llevó a cabo un seguimiento detenido y pormenorizado reprogramando fechas y plazos para el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones. En tal sentido, una vez agotados los plazos comprometidos por el Fiduciario sin restablecerse las correspondientes tareas y solucionarse los problemas de afectación de determinadas unidades, el Directorio resolvió, en atención a la normativa contable vigente, considerar el impacto de dichas situaciones en la estimación del valor recuperable

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente



**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

de los proyectos de inversión, habiendo constituido una Previsión para Desvalorización de los Proyectos (ver Anexo III). Por otro lado, con el asesoramiento de sus asesores legales ha dado inicio a las intimaciones formales y a las demandas judiciales correspondientes contra Induplack Fiduciaria S.A., actuando en su carácter de Fiduciario y Administrador de los Fideicomisos de los Proyectos en los que invirtió el Fondo, y contra otros terceros, para así salvaguardar los derechos de los cuotapartistas (ver Nota 6).

A la fecha de cierre de cada ejercicio, los avances de los proyectos son:

	31 de diciembre 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%
Pedernera	100,00%	99,00%	100,00%	99,00%

(\*) Con fecha 15/01/2025, se procedió a la rescisión de los contratos de compraventa, y al reclamo de la totalidad de los importes invertidos en ambos proyectos, más los intereses correspondientes conforme a las cláusulas del contrato original (ver nota 1.2)

Previsiones:

Deducidas del activo - El Fondo registra sus inversiones y créditos a cobrar por el importe que estima será recuperado. En consecuencia, se constituyen provisiones por desvalorización y para deudores incobrables de los respectivos activos para cubrir aquellos que se estima no serán recuperados.

La metodología de cálculo está basada en la experiencia acumulada por el Fondo y en función a las estimaciones de la Gerencia del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión, tomando en consideración en el caso de las inversiones lo siguiente: i) las tasaciones de los proyectos efectuados por expertos independientes, considerando para ello valores de referencia de inmuebles con los ajustes necesarios para garantizar una comparabilidad con los proyectos bajo análisis, ii) los últimos informes de grados de avance disponibles de los auditores de las obras, iii) los gastos necesarios para cumplimentar la terminación de los proyectos según su grado de avance, iv) la evaluación de los asesores legales en cuanto a la situación actual de los derechos de Fondo de comercializar los boletos de compra-venta asociados a cada proyecto, v) la evaluación de los asesores legales en relación a la probabilidad de obtener resultados favorables en las causas penales que permitan la restitución de las unidades usurpadas y el horizonte temporal que pudiera demandar la resolución de dichos litigios, vi) los gastos legales por honorarios y judiciales asociados con los reclamos efectuados, vii) los gastos estimados para poner las unidades afectadas por usurpación en condiciones de comercialización, viii) los gastos de comercialización, ix) la tasa de descuento 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, x) la resolución de los contratos de compra venta de la totalidad de las unidades de los Proyectos Acuña Figueroa 333 y Alberdi 5784 (ver Nota 1.2), y xi) la opinión de los asesores legales, entre otros factores que pudieran razonablemente tener incidencia material sobre la recuperabilidad de la totalidad de los activos.

Para el caso de la previsión para deudores incobrables, la Gerencia de la Sociedad Gerente ha tomado en consideración la opinión de los asesores legales y la capacidad de pago de la parte demandada.

Los recuperos son registrados en el ejercicio en que se producen.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/03/2025      Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**DELOITTE & Co. S. A**

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en 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, por ejemplo la Previsión para Desvalorización de los Proyectos y la Previsión para deudores incobrables, incluyendo aquellos de naturaleza contingente, como así también de las cifras informadas de ciertos ingresos y gastos generados durante el ejercicio. 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 2024 y 2023, el Fondo no obtuvo rentas de fuente extranjera.

2.8) Estado de flujo de efectivo

Se considera efectivo a los efectos de la preparación de los presentes estados contables, al saldo mantenido en Bancos. El Fondo presenta el estado de flujo de efectivo 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 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024 y 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 31 de diciembre de 2024 y 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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
4.1) Bancos		
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda nacional	2.284.822	1.359.560
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda extranjera (Anexo II)	237.906.178	506.706.787
Total	<b>240.191.000</b>	<b>508.066.347</b>
4.2) Otros créditos		
Otros créditos documentados por baja de unidades de proyectos (Nota 5)	265.466.565	-
Previsión de otros créditos documentados (ver anexo III)	(265.466.565)	-
Saldo a favor del Impuesto sobre los Ingresos Brutos	334.816	193.550
Total	<b>334.816</b>	<b>193.550</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior

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

	<u>31/12/2024</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)	401.375.535	631.332.106
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II)	117.077.254	182.867.376
<b>Total</b>	<b><u>518.452.789</u></b>	<b><u>814.199.482</u></b>
4.4) Cargas fiscales		
Retenciones de ganancias de terceros	-	87.541
<b>Total</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>87.541</u></b>

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

	<b>Otros créditos (*)</b>	<b>Honorarios a pagar</b>	<b>Cargas Fiscales</b>
A vencer	-	-	-
1er. Trimestre de 2025	334.816	518.452.789	87.541
Vencidos	265.466.565	-	-
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>265.801.381</b>	<b>518.452.789</b>	<b>87.541</b>

	<b>Otros créditos (*)</b>	<b>Honorarios a pagar</b>	<b>Cargas Fiscales</b>
Que no devengan interés	265.801.381	518.452.789	87.541
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>265.801.381</b>	<b>518.452.789</b>	<b>87.541</b>

(\*) Antes de previsión para deudores incobrables

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha  
11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha  
11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

**NOTA 6 – INTIMACIONES, DENUNCIAS Y JUICIOS INICIADOS CONTRA EL FIDUCIARIO Y  
TERCEROS EN RESGUARDO DEL INTERÉS DE LOS CUOTAPARTISTAS**

a) Acciones penales

A raíz de las intrusiones en el Proyecto Pedernera, (mencionada en la Nota 1.2), en la unidad funcional denominada “3A”, se ha formulado denuncia con fecha 20/12/2024, y en las unidades “3B” y “4D”, con fecha 9/1/2025, las que tramitaron ante la Unidad de Intervención Temprana de la Fiscalía Oeste, sita en la Avenida Paseo Colón 1333, piso 2do. Contrafrente, las cuales han quedado efectivamente radicadas con fecha 26/12/2024 y 10/01/2025, respectivamente, en la Fiscalía Penal, Contravencional y de Faltas Nro. 25 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Fiscalía ordenó y llevó a cabo con fecha 16/1/2025 una medida de constatación policial en las referidas unidades, de la que participaron los asesores legales de la Sociedad Gerente, cuyo resultado fue la liberación de ocupantes de las mismas, la implantación de consigna policial y la identificación de las personas presentes que habrían intervenido en los actos de intrusión. A la fecha de emisión de los presentes estados contables la Sociedad Gerente, a través de sus asesores legales, se encuentra impulsando un pedido de restitución provisoria de las unidades intrusadas.

Con fecha 30 de diciembre de 2024 se ha formulado la pertinente denuncia y solicitud de ser tenido por querellante a la Sociedad Gerente por la posible comisión del delito de desbaratamiento de derechos acordados, sin perjuicio de otras posibles calificaciones, contra Induplack Fiduciaria S.A. y Vito Antonio L’Abbate. La causa se encuentra a cargo del Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 40, quien la recibió por la conexidad entre la denuncia y otras causas que se encuentran jurídicamente acumuladas allí contra Induplack Fiduciaria S.A. y sus representantes.

b) Acciones comerciales

Con fecha 15/1/2025 la Sociedad Gerente comunicó a Induplack S.A., a Vito Antonio L’Abbate y a Emanuel Andrés L’Abbate, (todos ellos cuotapartistas del Fondo y garantes del cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario), mediante el envío de cartas documento, el incumplimiento por parte del Fiduciario de la entrega de las unidades y su escrituración, correspondientes al Proyecto Alberdi 5784, y la resolución de los respectivos contratos de compra-venta, debiendo en consecuencia el Fiduciario reintegrar la suma invertida por el Fondo en el mencionado Proyecto, más los intereses devengados, indicados en la Nota 1.2. En consecuencia, en su condición de garantes se los intimó a que en el plazo de 15 días reintegren la suma invertida por el Fondo, por un total de U\$S 2.918.038,57, más los respectivos intereses devengados desde la fecha de celebración de los respectivos contratos hasta el 15/1/2025, por la suma de U\$S 2.373.436,10, bajo apercibimiento de promover las acciones legales correspondientes, en su caso mediante la ejecución de la prenda.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

**NOTA 6 – INTIMACIONES, DENUNCIAS Y JUICIOS INICIADOS CONTRA EL FIDUCIARIO Y  
TERCEROS EN RESGUARDO DEL INTERÉS DE LOS CUOTAPARTISTAS (cont.)**

Por otra parte, tal como se menciona en Nota 1.2 la Sociedad Gerente, con fecha 15/1/2025, comunicó a Induplack Fiduciaria S.A, mediante el envío de cartas documentos, ante el incumplimiento en la entrega y escrituración de las unidades de los Proyectos Acuña Figueroa 333 y Alberdi 5784, la resolución de los respectivos contratos de compra-venta, intimando a que el Fiduciario en el plazo de 15 días reintegren las sumas de U\$S 1.503.134,90 y U\$S 2.918.038,57, correspondientes al total invertido por el Fondo, en los respectivos Proyectos. Asimismo, se intimó por el mismo plazo al pago de U\$S 1.202.838,30 y U\$S 2.373.436,10, correspondientes al interés pactado del 8% anual capitalizable anualmente, devengado desde la fecha de celebración de los respectivos contratos hasta el 15/1/2025, correspondientes a los respectivos mencionados proyectos, bajo apercibimiento de promover acciones legales, también con resultado infructuoso.

Asimismo, con fecha 3/2/2025 la Sociedad Gerente, ha formulado demanda de juicio ejecutivo contra Vito Antonio L´Abbate, y solicitado la traba de embargo sobre ciertos inmuebles de su propiedad. que tramita ante Juzgado N° 2, Secretaría N° 200, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, por la suma de U\$S 262.861,98 correspondientes a capital más intereses devengados hasta la fecha de presentación de la demanda, por el incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la recompra de las unidades correspondiente al piso 8°, departamento “B” del Proyecto Pedernera, así como también de las unidades correspondientes al piso 3°, departamento “E” y piso 5°, departamento “F” del Proyecto Ruiz Huidobro, garantizadas por un pagaré firmado por Vito Antonio L´Abbate (ver Nota 1.2).

**NOTA 7 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen bienes de disponibilidad restringida, sin perjuicio de lo mencionado en las notas 1.2, 2.4 b) y 6 a los presentes estados contables.

**NOTA 8 - 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”.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

## **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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

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 9 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO**

#### Fecha de Vencimiento y Período de Vigencia del Fondo

Conforme resulta de la nota 1.1, el 9 de marzo de 2025 ocurrió la Fecha de Vencimiento del Fondo (finalizó su Período de Vigencia), supuesto de Disolución previsto en Capítulo 8.3 del Reglamento de Gestión, resultando, en tal caso, de aplicación lo estipulado en el Capítulo 8.4., siguientes y concordantes, del Reglamento de Gestión.

El referido Capítulo 8.4 establece lo siguiente en relación a la realización de activos: para los Activos No Específicos, no deberá exceder el período máximo de 30 días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por el Administrador en la AIF, con la pertinente justificación–; o (ii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93 –y en este caso, cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por el Administrador en la AIF–. El producido de los activos realizados deberá ser depositado en una cuenta remunerada (si esta modalidad estuviera autorizada por el BCRA, o en su defecto, en cuenta corriente bancaria ordinaria) en entidades autorizadas (debidamente individualizadas) bajo la titularidad del Custodio, o del liquidador sustituto, con el aditamento del carácter que reviste respecto del Fondo. Para los Activos Específicos, el plazo de realización no deberá exceder el período máximo de 730 días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por el Administrador en la AIF, con la pertinente justificación–; o (ii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93 –y en este caso, cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por el Administrador en la AIF–. En su caso, los Activos Autorizados que no puedan ser realizados podrán ser –con la autorización de la CNV– transferidos a los Cuotapartistas a prorrata de su participación a efectos de poder finalizar la liquidación del Fondo. En caso de existir estructuras de inversión remanentes, el Administrador empleará sus mejores esfuerzos para su liquidación y posterior transferencia de activos inmobiliarios al Fondo para ser distribuidos entre los Cuotapartistas.

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 12.3, para el caso de prórroga del plazo del Fondo será obligatoria la convocatoria a Asamblea de Cuotapartistas, –en este caso, los Cuotapartistas disconformes con lo dispuesto por la Asamblea de Cuotapartistas, podrán solicitar el rescate de sus Cuotapartes, y se les reintegrará el valor de su participación en el plazo máximo de 1 año–, siempre que para la Clase A de Cuotapartes se hubiera cumplido al momento del reintegro el plazo mínimo de permanencia establecido por la ley 27.260 y la Resolución General 672 de la CNV.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Asamblea de Cuotapartistas no había tomado la decisión de prorrogar el plazo del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo ha preparado sus estados contables de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha.

En opinión de la gerencia, el Fondo dispone de la capacidad financiera, para llevar adelante en los plazos  
Firmado a efectos de su identificación      Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025      con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**DELOITTE & Co. S. A**

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior

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

indicados en el Reglamento de Gestión, las tareas inherentes a la eventual liquidación y/o transferencia de los Activos Específicos a sus Cuotapartistas. En notas 1.1), 1.2) y 6), se detallan las acciones llevadas adelante por la Sociedad Gerente, a los efectos de tramitar satisfactoriamente el eventual proceso de liquidación.

No existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, que lo mencionado anteriormente y en las notas 1.1), 1.2), 2.4 b) y 6) y en esta nota, que puedan afectar significativamente la situación financiera o los resultados del Fondo a la fecha de cierre del presente ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente



**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

Descripción	Importe	
	31/12/2024	31/12/2023
	\$	\$
<b>Proyectos inmobiliarios (1)</b>		
"Proyecto Alberdi I" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	2.750.597.916	2.750.597.916
"Proyecto Islas Malvinas" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	2.167.017.741	2.167.017.750
"Proyecto Acuña", Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.485.646.798	1.485.646.781
"Proyecto Alberdi II" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.157.630.050	1.157.630.045
"Proyecto Pedernera" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	668.283.040	731.314.801
"Proyecto Huidobro" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	856.651.369	1.007.935.168
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión (ver Anexo III)	(5.231.317.265)	-
<b>Total Inversiones (2)</b>	<b>3.854.509.649</b>	<b>9.300.142.461</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 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

**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**  
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	31/12/2024			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>				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos	USD 231.201	1029	237.906.178	506.706.787
Otros créditos documentados (*)	USD 257.985	1029	265.466.565	-
Inversiones	USD		-	<b>9.300.142.461</b>
<b>Total de activo corriente</b>			<b>503.372.743</b>	<b>9.806.849.248</b>
ACTIVO NO CORRIENTE				
Inversiones	USD 3.745.879	1029	3.854.509.649	-
<b>Total de activo no corriente</b>			<b>3.854.509.649</b>	<b>9.806.849.248</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>				
<b>PASIVO</b>				
PASIVO CORRIENTE				
Honorarios a pagar	USD 503.841	1029	518.452.789	814.199.485
<b>TOTAL DE PASIVO</b>			<b>518.452.789</b>	<b>814.199.485</b>

(\*) Otros créditos documentados antes de previsión para incobrables.  
USD: Dólares estadounidenses

(1) Nota 2.1

(2) Tipo de cambio BNA

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

## ANEXO III

**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**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024  
comparativo con el ejercicio anterior  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>Aumento</b>	<b>Saldos al 31/12/2024</b>	<b>Saldos al 31/12/2023</b>
<b><u>DEDUCIDAS DEL ACTIVO</u></b>				
<b>OTROS CRÉDITOS DOCUMENTADOS</b>				
Previsión para deudores incobrables	-	265.466.565	265.466.565	-
<b>INVERSIONES</b>				
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión	-	5.231.317.265	5.231.317.265	-
<b>TOTALES 31/12/2024</b>	<b>-</b>	<b>5.496.783.830</b>	<b>5.496.783.830</b>	<b>-</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

**SERGIO M. VICARI**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
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

**MATIAS PERALTA**  
Presidente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR 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 la auditoría de los estados contables

#### **1. Opinión**

Hemos auditado los estados contables de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (CUIT N° 30-71556132-4) (el Fondo), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre del 2024, 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 9 y los anexos I a III.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 al 31 de diciembre de 2024, 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 y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder.

#### **2. Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección 5. “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables” de nuestro informe. Somos independientes de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la RT 37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **3. Incertidumbre significativa relacionada con empresa en funcionamiento**

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la nota 9 de los estados contables adjuntos, sobre la “Fecha de Vencimiento y Período de Vigencia del Fondo”, que indica la incertidumbre que surge con respecto del estado del Fondo más allá de su fecha de vencimiento como empresa en funcionamiento.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Asamblea de Cuotapartistas no había tomado la decisión de prorrogar el plazo del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo ha preparado sus estados contables de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en funcionamiento.

Estos hechos o condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar dudas importantes sobre el estado de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 más allá de su vencimiento como empresa en funcionamiento.

#### **4. Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)**

La Dirección de Mega QM S.A. (en adelante, mencionado como “el Agente de Administración”) es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

#### **5. Responsabilidades del Directorio del Agente de Administración en relación con los estados contables**

El Directorio de Mega QM S.A. 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, de corresponder, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, el Directorio de Mega QM S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

#### **6. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT 37, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio y la Gerencia del Agente de Administración.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio y la Gerencia del Agente de Administración del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Directorio y la Gerencia del Agente de Administración en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) Las cifras de los estados contables 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.
- b) El Fondo no tiene personal propio, por lo tanto, no existe deuda devengada al 31 de diciembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2025

**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.

## INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas de  
Mega QM S.A.  
CUIT N°: 30-71212645-7  
Domicilio legal: Maipú 1300 - Piso 20  
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

### INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

#### OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de de **Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en adelante, mencionado indistintamente como “Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260” o el “Fondo”)**, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 9 y Anexo I a III, explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmo a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **“Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260”** al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección y la Gerencia del Agente de Administración.

#### FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A. Dr. Sergio M. Vicari (Socio), quien emitió su informe de fecha 11 de marzo de 2025, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber 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 F.A.C.P.C.E. adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planificamos y ejecutamos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de F.A.C.P.C.E. adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A. Dichas normas requieren que cumplamos con los requisitos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la RT N°37.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los administradores.

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General

Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes del Fondo y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N°15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **INCERTIDUMBRE SIGNIFICATIVA RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO.**

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la nota 9 de los estados contables adjuntos, sobre la “Fecha de Vencimiento y Período de Vigencia del Fondo”, que indica la incertidumbre que surge con respecto del estado del Fondo más allá de su fecha de vencimiento como empresa en funcionamiento.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Asamblea de Cuotapartistas no había tomado la decisión de prorrogar el plazo del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo ha preparado sus estados contables de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en funcionamiento.

Estos hechos o condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar dudas importantes sobre el estado de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 más allá de su vencimiento como empresa en funcionamiento.

### **RESPONSABILIDADES DEL DIRECTORIO DEL AGENTE DE ADMINISTRACION EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES**

El Directorio de Mega QM S.A. (en adelante, mencionado indistintamente como “Mega QM S.A.” o “el Agente de Administración”) es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa debido a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, El Directorio de Mega QM S.A es responsable también de la evaluación de la capacidad de **Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260** para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con dicha ausencia y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

### **RESPONSABILIDADES DE LA COMISION FISCALIZADORA EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndicos, miembros de la Comisión Fiscalizadora, que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N°37 de F.A.C.P.C.E. siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones debido a fraude o error se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N°37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como síndicos. También:



- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables debida a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Agente de Administración.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Agente de Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en nuestro informe como síndico sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como síndicos. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección del Agente de Administración en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndicos y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsable de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como síndicos.

También proporcionamos al Directorio y la Gerencia del Agente de Administración, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

#### **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables del Fondo, los cuales 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) Según surge de los registros contables de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2024 no existían deudas devengadas ni exigibles a favor de la Administración Nacional de Seguridad Social en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- c) En el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como síndico conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social.
- d) Hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2025.

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