

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN  
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de  
liquidación)**

Estados contables intermedios por el período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2025

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

**ÍNDICE**

Estados contables intermedios al 31 de marzo de 2025

Estado de situación patrimonial intermedio

Estado de resultados intermedio

Estado de evolución del patrimonio neto intermedio

Estado de flujo de efectivo intermedio

Notas 1 a 9

Anexos I y III

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables intermedios

Informe de la Comisión Fiscalizadora

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

Ejercicio económico N° 9 iniciado el 1° de enero de 2025

Estados contables intermedios correspondientes al período de tres finalizado el 31 de marzo de 2025

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: 7 de abril de 2025

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 12/05/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL INTERMEDIO**

al 31 de marzo de 2025

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

	<u>31/03/2025</u>
<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
Bancos (Nota 4.1)	227.807.419
Otros créditos (Notas 4.2) y 5)	360.059
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u>228.167.478</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
Inversiones (Anexo I)	4.128.503.641
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<u>4.128.503.641</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u><u>4.356.671.119</u></u>
<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Honorarios a pagar (Notas 3, 4.3 y 5)	539.614.129
Proveedores (Anexo II)	649.165
Otras deudas (Nota 4.4)	47.897.155
Cargas fiscales (Nota 4.5)	12.584
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<u>588.173.033</u>
 <b>PATRIMONIO NETO</b> corresponde por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 365,612625 (US\$ 0,341375), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 374,953887 (US\$ 0,350097) y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 386,463924 (US\$ 0,360844) al 31 marzo de 2025 y por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 361,156194 (US\$ 0,337214), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 370,38393 (US\$ 0,34583) y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 381,753666 (US\$ 0,356446) al 31 diciembre de 2024.	3.768.498.086
 <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<u><u>4.356.671.119</u></u>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO**

por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<u>31/03/2025</u>
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(82.844.517)
Honorarios Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	-
Honorarios Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	-
Otros gastos e impuestos	(31.721.564)
<b>PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO</b>	<b><u><u>(114.566.081)</u></u></b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025  
**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO**  
por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	Cuotapartes	Total del patrimonio neto 31/03/2025
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	3.883.064.167	3.883.064.167
Pérdida neta del período	(114.566.081)	(114.566.081)
<b>Patrimonio neto al cierre del período</b>	<b>3.768.498.086</b>	<b>3.768.498.086</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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**  
por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<u>31/03/2025</u>
VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.8)	
Efectivo al inicio del ejercicio	260.773.241
Efectivo al cierre del período	<u>227.807.419</u>
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b><u>(32.965.822)</u></b>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
<b>Actividades operativas</b>	
Pérdida neta del período	(114.566.081)
Deterioro neto de inversiones	56.303.346
Previsión para deudores incobrables	(11.912.763)
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Disminución de otros créditos	11.916.244
Disminución de honorarios a pagar	(23.265.472)
Aumento de proveedores	649.165
Aumento de otras deudas	47.897.155
Aumento en cargas fiscales	<u>12.584</u>
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas</b>	<b><u>(32.965.822)</u></b>
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b><u>(32.965.822)</u></b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

(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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL** (cont.)

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

- Clase B: corresponde a cualquier sujeto que no corresponda incluir en la Clase A o la Clase C. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo.
- Clase C: corresponde exclusivamente a la Administración Nacional de la Seguridad Social y/o al Fondo de Garantía de Sustentabilidad, Aseguradoras de Riesgos de Trabajo, Cajas de Previsión, entidades financieras autorizadas por el B.C.R.A. y empresas aseguradoras autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo.

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 marzo de 2025.

Al 31 de marzo de 2025 el Fondo registra contablemente \$ 4.097.305.454, neto de la constitución de una provisión por desvalorización de Proyectos (Ver Anexo I), ascendiendo el valor total invertido por el Fondo a U\$S 9.148.292, equivalentes a \$ 9.797.820.732 convertidos al tipo de cambio al cierre de dicho respectivo período, 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL** (cont.)

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 12/05/2025      Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL** (cont.)

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

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.

Con fecha el 9 de marzo de 2025 ocurrió la Fecha de Vencimiento del Fondo, en virtud de haber operado el vencimiento de 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.

En tal sentido, la Sociedad Gerente ha decidido en su reunión de Directorio de fecha 13 de marzo de 2025, por unanimidad de sus miembros presentes, a (i) dar por iniciado el período de Liquidación del Fondo en los términos del inciso 2) del Capítulo 2 del Reglamento de Gestión, y (ii) aprobar la correspondiente realización de sus activos (“Plan de Desinversión”) para ser llevado adelante durante los plazos previstos en el Reglamento de Gestión.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL** (cont.)

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

La Sociedad Gerente actuará como liquidadora del Fondo, junto con Banco de Servicios y Transacciones S.A. – Sociedad Depositaria del Fondo–, debiendo procurar que todas las medidas de realización de los activos y desinversión a ser llevadas a cabo en virtud de la Liquidación sean en observancia del mejor interés de los Cuotapartistas y en consonancia con los objetivos de inversión del Fondo.

La liquidación del Fondo, y la correspondiente realización de sus activos, se realizará de acuerdo con el plan de desinversión que informe la Sociedad Gerente mediante difusión pública al acceso Hechos Relevantes de la Autopista de Información Financiera (CNV), de conformidad con los términos y plazos previstos en el Reglamento de Gestión del Fondo (el “Plan de Desinversión”).

Los principales lineamientos del “Plan de Desinversión” del Fondo, aprobados en la mencionada reunión de Directorio de fecha 13 de marzo de 2025, incluyen el pago a los Cuotapartistas en la moneda del Fondo, sin perjuicio de otras alternativas que la Sociedad ponga a disposición de los Cuotapartistas en el futuro. Durante el período de Liquidación, y a los fines de garantizar un normal desenvolvimiento del Fondo, se respetará lo establecido en el Reglamento de Gestión para los gastos, impuestos, honorarios y demás erogaciones que se vinculen con su operatoria ordinaria (los “Gastos”), constituyéndose las reservas que correspondan al efecto. Los pagos a los Cuotapartistas en la moneda del Fondo serán totales o parciales, en la medida en que existan fondos disponibles que superen el 10% (diez por ciento) del Patrimonio Neto del Fondo y siempre que no se viera comprometida la reserva efectuada para los Gastos, conforme lo determine la Sociedad. Asimismo, la Sociedad podrá establecer condiciones para realizar rescates parciales voluntarios de Cuotapartistas en especie, de conformidad con los términos del Reglamento de Gestión.

1.2) Contexto actual en el que opera el Fondo

El 11 de abril de 2025, el Gobierno Nacional anunció mediante el Banco Central de la República Argentina el comienzo de la tercera etapa del Programa Económico en la que implementó un nuevo régimen cambiario en la que deja sin efecto la mayoría de las restricciones a la compra de moneda extranjera. A continuación, se mencionan las principales medidas:

- La cotización del dólar en el Mercado Libre de Cambios (MLC) podrá fluctuar dentro de una banda móvil entre \$1.000 y \$1.400, tanto el valor inferior como el valor superior de la banda evolucionarán de forma gradual y previsible: - 1% y +1% por mes, respectivamente.
- Se elimina el dólar blend y las restricciones cambiarias a las personas humanas.
- Se habilita la distribución de utilidades a accionistas del exterior a partir de los ejercicios financieros que comienzan en 2025.
- Se flexibilizan los plazos para el pago de operaciones de comercio exterior.

La Dirección del Agente de Administración se encuentra evaluando el impacto de estas medidas, preliminarmente no se prevén efectos adversos sobre la situación económico-financiera de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL** (cont.)

1.2) Contexto actual en el que opera el 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 intermedios 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 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 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL** (cont.)

1.2) Contexto actual en el que opera el Fondo

- 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 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 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.

En relación con dicha oferta de resarcimiento ofrecida por el Fiduciario y aceptada por la Sociedad Gerente, 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 intermedios, se han iniciado las correspondientes acciones legales (ver Notas 4.2 y 6.b).

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 US\$ 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.

- 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL** (cont.)

1.2) Contexto actual en el que opera el Fondo

- 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 154 , 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) ii).
- 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 Pedernera, 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. Esas acciones ya se promovieron en el caso del proyecto Acuña de Figueroa (ver nota 6.b.). En atención a la falta de pago a la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, y de acuerdo a la normativa contable vigente, el Directorio y la Gerencia de la Sociedad Gerente han decidido registrar la correspondiente previsión por desvalorización de 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 presentes estados contables intermedios (ver Nota 4.2). 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 intermedios.

- Con fecha 16/1/2025 se procedió a realizar una diligencia policial in situ en las unidades "3A", "3B", "4D" y "4F" del Proyecto Pedernera. 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) i).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL** (cont.)

1.2) Contexto actual en el que opera el Fondo (cont.)

Por otro lado, con respecto al proyecto Alberdi 6683 y al proyecto Huidobro 3055, a partir del mes de agosto de 2024 y a 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 intermedios, 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 de las acciones penales contra Induplack Fiduciaria S.A. y sus representantes (ver Nota 6 a) ii).

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 intermedios.

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.

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS**

Los presentes estados contables intermedios del Fondo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las Resoluciones Técnicas (RT) e Interpretaciones de 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 de Contabilidad o de la Norma Internacional de Información Financiera de Contabilidad para Pequeñas y Medianas Empresas. Asimismo, los criterios utilizados contemplan las resoluciones aplicables emitidas por la CNV.

Atento a lo mencionado en Nota 1.1, los presentes estados contables intermedios se han preparado de acuerdo a una base contable de liquidación considerando que el Fondo se encuentra en proceso de liquidación. Por lo manifestado anteriormente, los activos y pasivos expuestos en los presentes estados contables intermedios se presentan considerando el valor estimado de recupero, realización o cancelación de los mismos al 31 de marzo de 2025.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)**

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

2.1) Información contable ajustada por inflación

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

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

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

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la CNV mencionadas anteriormente, que los presentes estados contables intermedios han sido preparados en moneda homogénea de marzo de 2025.

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 variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables intermedios ha sido del 8,6% para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y 55,9% para el período interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2025.

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 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)**

2.1) Información contable ajustada por inflación (cont.)

- 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 intermedios.

2.2) Criterios de exposición

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

Asimismo, con motivo de la liquidación del Fondo, los presentes estados contables intermedios de liquidación no incluyen la información comparativa requerida por las normas contables vigentes

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 marzo de 2025, han sido valuados al tipo de cambio del dólar vigente al cierre del período.
- Para la conversión de suscripciones de cuotapartes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio de dólar al cierre.
- Para la emisión de rescates de cuotapartes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio de dólar al cierre.
- Para la conversión de resultados se aplicó el tipo de cambio promedio de cada mes de cierre.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)**

2.3) Expresión de los estados contables en moneda de curso legal (cont.)

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

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

2.4) Criterios de valuación

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

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

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 y de rescisión de los respectivos contratos de compra-venta detallados en las notas 1.2 y 9, devengan intereses, los cuales a partir de la fecha de determinación de los respectivos importe reclamados no fueron registrados contablemente al cierre de período finalizado el 31 de marzo de 2025, 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.

a) 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 considerando que el Fondo se encuentra en proceso de liquidación.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)**

2.4) Criterios de valuación (cont.)

b) Inversiones: (cont.)

Como consecuencia de ello, resulta lo siguiente:

Proyectos inmobiliarios: han sido valuados al 31 de marzo de 2025 a su valor estimado de recupero de acuerdo a los valores de tasación que surgen de los informes de los peritos tasadores de cada uno de los respectivos proyectos inmobiliarios, considerando los ajustes de valuación mencionados en los párrafos siguientes.

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 de la unidad funcional 10 "G" (renombrada como 10 "F"), del Proyecto Pedernera 152 y por la opinión de sus asesores legales, así como por las situaciones descriptas en las Notas 1.2 y 9). Cabe señalar, que de acuerdo a lo informado por los peritos tasadores que emitieron uno de los informes antes mencionados, los valores de tasación considerados por la Sociedad a efectos de la valuación de los proyectos inmobiliarios al 31 de marzo de 2025, que fueron los mismos que se contemplaron para el cierre del ejercicio anterior, no han sufrido variaciones significativas a la fecha de cierre de los presentes estados contables intermedios.

Tal como se explica en la Nota 1.2) al 31 de marzo de 2025, 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 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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)**

2.4) Criterios de valuación (cont.)

c) Inversiones: (cont.)

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 del período, los avances de los proyectos son:

	31 de marzo de 2025	
	% Proyectado	% Efectivo
Ruiz Huidobro 3055	100,00%	97,00%
Alberdi 6683	100,00%	99,00%
Alberdi 5784/5800	100,00%	(*) 50,75%
Acuña de Figueroa 333	73,87%	(*) 27,65%
Islas Malvinas 772	100,00%	99,00%
Pedernera	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).

(\*\*) Con fecha 7/4/2025, se procedió a la rescisión del contrato de compraventa, y al reclamo de la totalidad del importe invertido respecto de la unidad funcional 10 "G" (renombrada como 10 "F"), más los intereses correspondientes conforme a las cláusulas del contrato original (ver nota 9).

d) 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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)**

2.4) Criterios de valuación (cont.)

d) Previsiones: (cont.)

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 de la unidad funcional 10 “G” (renombrada como 10 “F”), del Proyecto Pedernera 152 (ver nota 9), 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.

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 período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables intermedios.

2.6) Reconocimiento de ingresos y egresos

Los ingresos y egresos se reconocen en el estado de resultados 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.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 12/05/2025      Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)**

2.7) Impuesto a las ganancias (cont.)

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 receptor 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 marzo de 2025, 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 período por el cual se informa.

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

**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 marzo de 2025 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 marzo de 2025 ascienden al 2% anual para todas las clases de cuotapartes.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

(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  
(cont.)**

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 marzo de 2025 ascienden al 0,3% anual.

Cabe señalar, que la Sociedad Gerente, conforme lo previsto en el Capítulo 7, Sección 1 y Sección 3 del Reglamento de Gestión, a partir del 1/1/2025, decidió no devengar los honorarios a favor de los Agentes de Administración y Custodia.

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>31/03/2025</u>
4.1) Bancos	
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda nacional	514.305
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda extranjera (Anexo II)	227.293.114
Total	<u>227.807.419</u>
4.2) Otros créditos	
Otros créditos por baja de unidades de proyectos (Nota 6) b)	276.301.935
Previsión de otros créditos (ver anexo III)	(276.301.935)
Saldo a favor del Impuesto sobre los Ingresos Brutos	360.059
Total	<u>360.059</u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**  
**INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**  
 Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
 de la Comisión Nacional de Valores: 924

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

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

**NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (cont.)**

	<u>31/03/2025</u>
4.3) Honorarios a pagar	
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II) (*)	417.758.212
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II) (**)	121.855.917
<b>Total</b>	<b><u>539.614.129</u></b>
4.4) Otras deudas	
Préstamos (*)	47.897.155
<b>Total</b>	<b><u>47.897.155</u></b>
4.5) Cargas fiscales	
Retenciones de ganancias de terceros	12.584
<b>Total</b>	<b><u>12.584</u></b>

(\*) Corresponde a saldos con Partes relacionadas - Sociedad Gerente Mega QM.

(\*\*) Corresponde a saldos con Partes Relacionadas – Banco de Servicios y Transacciones.

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

	Otros créditos (*)	Honorarios a pagar	Proveedores	Otras deudas	Cargas Fiscales
A vencer	-	-	-	-	-
1er. Trimestre de 2026	360.059	539.614.129	649.165	47.897.155	12.584
Vencidos	-	-	-	-	-
<b>Total al 31/03/2025</b>	<b>360.059</b>	<b>539.614.129</b>	<b>649.165</b>	<b>47.897.155</b>	<b>12.584</b>

	Otros créditos (*)	Honorarios a pagar	Proveedores	Otras deudas	Cargas Fiscales
Que no devengan interés	360.059	539.614.129	649.165	47.897.155	12.584
<b>Total al 31/03/2025</b>	<b>360.059</b>	<b>539.614.129</b>	<b>649.165</b>	<b>47.897.155</b>	<b>12.584</b>

(\*) Antes de previsión.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 12/05/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
 Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

(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

i) Causas N° MPF 1105220 y MPF 01111969.

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. La Sociedad Gerente, a través de sus asesores legales, impulsó un pedido de restitución provisoria de las unidades intrusadas.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, la Fiscalía ha postulado su incompetencia en razón de entender que existe conexidad entre el objeto procesal de estas causas y el de las que lleva adelante el Juzgado Nacional N° 40. Asimismo, rechazó de momento el pedido de restitución provisoria de las unidades intrusadas que hemos impulsado, considerando que debe ser el mencionado Juzgado Nacional N° 40 quien lo resuelva.

Cabe mencionar, que la Sociedad Gerente, a través de sus asesores legales, se ha opuesto a la posición de la Fiscalía. En tal sentido, el Juzgado ordenó celebrar una audiencia para el próximo 8/5/2025, a fin de resolver el planteo de incompetencia. Cualquiera sea la resolución que se adopte, será susceptible de ser recurrida por las partes. Una vez resuelta la competencia en forma definitiva, se estará en condiciones de reconsiderar la probabilidad de éxito en la restitución provisoria de las unidades.

ii) Causa N° CCC 43/2025

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, en perjuicio del Fondo y la Sociedad Gerente, en el marco de la ejecución de diversos fideicomisos inmobiliarios, contra Induplack Fiduciaria S.A. y sus representantes. 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. Su trámite se encuentra delegado en la Fiscalía Nacional en lo Criminal y Correccional N° 16.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

(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.)**

a) Acciones penales (cont.)

ii) Causa N° CCC 43/2025 (cont.)

La Sociedad Gerente ha impulsado un pedido de ser admitidos como parte querellante que, a la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, no se encuentra resuelto. Su resolución depende del resultado de dos informes que el Juzgado interviniente ha requerido a la IGJ y a la CNV. Independientemente de cuál sea el resultado de esa incidencia, la Fiscalía deberá abocarse al tratamiento de los hechos denunciados por la Sociedad Gerente, que han sido informados y documentados en la denuncia.

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.

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. Esas acciones ya se promovieron en el caso del proyecto Acuña de Figueroa (ver último párrafo de la presente nota), y están pendientes en el caso del proyecto Alberdi 5784.

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 a efectos de su identificación Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025 con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

(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.)**

b) Acciones comerciales (cont.)

firmado por Vito Antonio L'Abbate (ver Nota 1.2).

El 5/2/2025 se ordenaron: (a) un mandamiento de intimación de pago, librado el 13/2/2025 y diligenciado con resultado negativo el 26/2/2025 en el domicilio real atribuido al demandado, razón por la cual se libró un nuevo mandamiento dirigido a otro domicilio tentativo del demandado, que todavía no ha sido devuelto, y (b) oficios de embargo sobre dos inmuebles del ejecutado (el 100% del inmueble sito en Caaguazú 5863/5865, unidad funcional 3, CABA, y el 25% indiviso del inmueble sito en Fitz Roy 304), librados el 7/2/2025, y anotados provisionalmente el 11/2/25 en razón de diversas observaciones (y en forma condicional en el caso del inmueble de Caaguazú en virtud de la preexistencia de un certificado solicitado por un escribano para una operación de compraventa).

A su vez, con fecha 28/3/2025 la Sociedad y el Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de Sociedad Depositaria del Fondo, iniciaron actuaciones judiciales caratuladas "Mega QM S.A. y otro c/ Fideicomiso Acuña de Figueroa 333 de Capital Federal s/ Liquidación Judicial", expediente Com. 5645/2025 de trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial nro. 1, Secretaría nro. 1, teniendo como finalidad que se decrete la liquidación judicial del Fideicomiso de la referencia. Esta medida se tomó por encontrarse el mencionado fideicomiso en cesación de pagos, en mora y con insuficiencia de bienes para atender sus obligaciones.

**NOTA 7 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA**

Al 31 de marzo de 2025, 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 intermedios.

**NOTA 8 - RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES**

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 31 de marzo de 2025

(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 PERIODO**

En relación al proyecto Pedernera 152, el 7/4/2025 se envió una carta documento a Induplack Fiduciaria S.A. (pendiente de entrega a la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios) efectivizando el apercibimiento respecto de la unidad funcional 10 “G” (renombrada como 10 “F”) y resolviendo el contrato de compraventa respectivo y reclamando el reintegro dentro del plazo de quince (15) días de la suma de U\$S 60.606 correspondiente al precio oportunamente abonado, más la suma de U\$S 51.437,88 correspondiente a intereses devengados al 1/4/2025, cuyo resultado negativo habilitará la ejecución de la garantía prendaria sobre cuotas partes del Fondo oportunamente otorgada por Induplack S.A., Emanuel Andrés L'Abbate y Vito Antonio L'Abbate. Asimismo, a la fecha de emisión de los estados contables se informó el inicio del juicio de ejecución prendaria contra Induplack S.A. y Emanuel Andrés L'Abbate, el cual ha quedado radicado en el Juzgado Comercial N° 12, Secretaría N° 120, bajo el expediente N° COM 8123/2025. Esta ejecución se da en relación a las garantías prendarias otorgadas por la venta de ciertas unidades adquiridas por el Fondo.

La Sociedad Gerente ha tomado conocimiento de que en la causa N° 69.837/2023, a la que se ha acumulado la denuncia N° 43/2025 (ver nota 6 a) ii)) efectuada por la Sociedad Gerente, en fecha 7 de abril de 2025 se dictó el procesamiento con prisión preventiva y embargo de bienes de representantes de Induplack Fiduciaria S.A., por los delitos de asociación ilícita y estafa. Dicha resolución comprende hechos similares a los que han sido denunciados por parte de la Sociedad Gerente. La Sociedad Gerente ha tomado conocimiento de que se han dictado embargos e inhibiciones contra los imputados, así como también una medida de no innovar y embargo de diversos fideicomisos materia de investigación, entre los que se encuentran los proyectos de Alberdi 6683 y Acuña de Figueroa 333.

No existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, que lo mencionado anteriormente y en las notas 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 período.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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 12/05/2025

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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

## ANEXO I

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**INVERSIONES**

al 31 de marzo de 2025

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

<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
	<u>31/03/2025</u>
	\$
<b><u>Proyectos inmobiliarios (1)</u></b>	
"Proyecto Alberdi I" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	2.986.299.738
"Proyecto Islas Malvinas" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	2.383.910.133
"Proyecto Acuña", Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.612.953.525
"Proyecto Alberdi II" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.256.828.664
"Proyecto Pedernera" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	657.115.948
"Proyecto Huidobro" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	930.058.788
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión (ver Anexo III)	(5.698.663.155)
<b>Total Inversiones (2)</b>	<b>4.128.503.641</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 12/05/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

## ANEXO II

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**  
al 31 de marzo de 2025  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

(*)	31/03/2025			Monto en moneda local en moneda constante – pesos
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente		
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Bancos	USD 212.225	1071		227.293.114
Otros créditos (*)	USD 257.985	1071		276.301.935
<b>Total de activo corriente</b>				<b>503.595.049</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
Inversiones	USD 3.854.812	1071		4.128.503.641
<b>Total de activo no corriente</b>				<b>4.128.503.641</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>				<b>4.632.098.690</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Honorarios a pagar	USD 503.841	1071		539.614.129
<b>TOTAL DE PASIVO</b>				<b>539.614.129</b>

Otros créditos 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 12/05/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

## ANEXO III

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación)**

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

**PREVISIONES**

al 31 de marzo de 2025

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

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumento/ (Disminución)	Efecto RECPAM	Saldo al 31/03/2025
<b><u>DEDUCIDAS DEL ACTIVO</u></b>				
<b>OTROS CRÉDITOS</b>				
Previsión para deudores incobrables	288.214.698	10.835.370	(22.748.133)	276.301.935
<b>INVERSIONES</b>				
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión	5.679.594.826	467.345.890	(448.277.561)	5.698.663.155
<b>TOTALES</b>	<b>5.967.809.524</b>	<b>478.181.260</b>	<b>(471.025.694)</b>	<b>5.974.965.090</b>

Firmado a efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 12/05/2025  
**DELOITTE & Co. S. A**

Firmado a efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 12/05/2025

**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

**MARCELO BARREYRO**  
Presidente

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

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

### Informe sobre los estados contables intermedios

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

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en proceso de liquidación) (CUIT N° 30-71556132-4) (el Fondo), que comprenden el estado de situación patrimonial intermedio al 31 de marzo de 2025, los estados intermedios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 9 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I a III.

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

El Directorio de Mega QM S.A. (en adelante, “el Agente de Administración”) es responsable de la preparación y presentación de los estados contables de liquidación adjuntos de conformidad con las normas contables aplicables a empresas que han dejado de estar en funcionamiento descriptas en la nota 2 a los estados contables de liquidación adjuntos, como así también del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

#### **3. Responsabilidades de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. Somos independientes de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en proceso de liquidación) 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.

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

#### 4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en proceso de liquidación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, aplicadas sobre las bases descriptas en la nota 2 a los estados contables intermedios adjuntos.

#### 5. Párrafo de énfasis sobre la liquidación del Fondo

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en la nota 1.1 a los estados contables intermedios adjuntos, que describe la “Ocurrencia de la Fecha de vencimiento” y consecuente finalización del “período de vigencia” del Fondo, que no hacen posible su continuidad como empresa en funcionamiento, no resultando de utilidad la presentación de información comparativa del ejercicio anterior, la que oportunamente fue preparada sobre la hipótesis de empresa en funcionamiento.

#### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Las cifras de los estados contables mencionados en 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 marzo de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo 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 entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

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 COMISIÓN FISCALIZADORA**

Señores Accionistas de  
Mega QM S.A  
Domicilio Legal: Maipú 1300 – Piso 20  
**Ciudad Autónoma de Buenos Aires**  
C.U.I.T. NRO: 30-71212645-7

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora, de Mega QM S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades hemos efectuado una revisión de los documentos correspondientes a QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación) (CUIT N° 30-71556132-4), (en adelante, mencionado indistintamente como “QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación) (CUIT N° 30-71556132-4)” o el “Fondo”), por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, detallados en el apartado siguiente:

### **I. DOCUMENTOS EXAMINADOS**

- a) Estado de Situación Patrimonial al 31 de marzo de 2025.
- b) Estado de Resultados correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.
- e) Notas 1 a 9 y Anexo I y III que forman parte integrante de los mismos.

### **II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO DEL AGENTE DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN.**

El Directorio de Mega QM S.A. (en adelante, “el Agente de Administración”o la “Sociedad”) es responsable de la preparación y presentación de los estados contables de liquidación adjuntos de conformidad con las normas contables aplicables a empresas que han dejado de estar en funcionamiento descriptas en la nota 2 a los estados contables de liquidación adjuntos, como así también del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

### **III. RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I, hemos revisado el trabajo efectuado por los señores auditores externos Deloitte & Co. S.A., Dr. Sergio M. Vicari (Socio), quien emitió su informe de fecha 12 de mayo de 2025, sin observaciones, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión de estados contables de períodos intermedios.

Dicha revisión sobre los documentos detallados precedentemente consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras y aplicar procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente menor al de una auditoría de estados contables, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados contables tomados en su conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión. 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 del Agente de Administración, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio y la Gerencia del Agente de Administración.

#### **IV. CONCLUSIÓN**

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresado en el párrafo anterior, y en el informe de los auditores externos con fecha 12 de mayo de 2025, que emitió el Contador Sergio M. Vicari (socio de la firma Deloitte & Co. S.A.), nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en proceso de liquidación), mencionados en el apartado I de este informe, correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, aplicadas sobre las bases descriptas en la nota 2 a los estados contables intermedios adjuntos.

#### **V. PARRAFO DE ÉNFASIS SOBRE LIQUIDACIÓN DEL FONDO.**

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en la nota 1.1 a los estados contables intermedios adjuntos, que describe la “Ocurrencia de la Fecha de vencimiento” y consecuente finalización del “período de vigencia” del Fondo, que no hacen posible su continuidad como empresa en funcionamiento, no resultando de utilidad la presentación de información comparativa del ejercicio anterior, la que oportunamente fue preparada sobre la hipótesis de empresa en funcionamiento.

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

- a) Las cifras de los estados contables mencionados en 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 marzo de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo de 2025.

**Dr. Jorge Luis Mladineo**  
**Por Comisión Fiscalizadora**  
Contador Público (U.B)  
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 109 – F° 167