

Acta de Comisión Fiscalizadora

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 6 días del mes de marzo de 2026, siendo las 7:30 horas, se reúnen en la sede social los miembros de la Comisión Fiscalizadora de Mega QM S.A., Sres. Viviana Mónica Bascialla, Sergio Luis Biller y Claudia Diaz quienes firman al pie de la presente acta. La reunión tiene por objeto tratar el siguiente tema: Estados Contables de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (En liquidación) por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 e Informe de la Comisión Fiscalizadora

Toma la palabra el Sr. Sergio L. Biller quien manifiesta que se han completado las tareas de revisión correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 previstas en la Ley 19.550, y habiéndose tenido en cuenta el informe del auditor externo de la Sociedad de fecha 6 de marzo de 2026, la Comisión Fiscalizadora está en condiciones de emitir el informe correspondiente.

Tras un breve intercambio de opiniones, los Señores Síndicos resuelven aprobar por unanimidad, el texto del informe a emitir, el cual se transcribe a continuación:

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

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

Informe sobre los controles realizados como síndicos respecto de los Estados Contables (en proceso de liquidación)

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la comisión fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables en proceso liquidación de **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN)** (en adelante, mencionado indistintamente como **“QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN)”** o el **“Fondo”**), que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 9 y Anexos I, II y III explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV), de corresponder, aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento descriptas en la Nota 2 a los estados contables.

Fundamentos de la Opinión

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por el Dr. Sergio M. Vicari (socio de Deloitte & Co S.A.), quienes emitieron su informe de fecha 6 de marzo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37

de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que se cumpla los requerimientos de ética, así como que se planifique y se ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Énfasis sobre la liquidación del Fondo y la base contable aplicada

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de la información contenida en la Nota 1 a los estados contables en proceso de liquidación adjuntos, que describe la "Ocurriencia de la Fecha de vencimiento" y consecuente finalización del "período de vigencia" del Fondo, que no hacen posible su continuidad como empresa en funcionamiento, y donde se menciona que en la reunión de Directorio del Agente de Administración celebrada el 13 de marzo de 2025, se resolvió dar por iniciado el procedimiento de liquidación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión del Fondo, no resultando de utilidad la presentación de información comparativa del ejercicio anterior, la que oportunamente fue preparada sobre la hipótesis de empresa en funcionamiento. Los presentes estados contables en proceso de liquidación han sido preparados para dar cumplimiento a lo requerido por el Reglamento de Gestión en relación con el proceso de liquidación del Fondo. Por tal razón, los estados contables de liquidación adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las normas de la CNV, de corresponder, aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento descriptas en la Nota 2 de los mencionados estados contables de liquidación. Como se expresa en dicha nota, los criterios contables aplicados difieren de los que se habrían utilizado si los estados contables hubieran sido preparados sobre la base de una empresa en funcionamiento.

Responsabilidades del Liquidador del Fondo en relación a los Estados Contables

El liquidador del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y de las normas de la CNV, de corresponder y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa debido a fraude o error.

En la preparación de los estados contables de liquidación adjuntos, el Liquidador del Fondo es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. El Directorio del Agente de Administración de **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN)**, ha concluido que el Fondo no reviste la condición de empresa en funcionamiento, según se describe en la Nota 2 de los estados contables adjuntos.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora

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

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

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Fondo.
- c) Evaluamos si las políticas aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Liquidador del Fondo.
- d) En el caso de que, en la preparación de los estados contables, no pueda aplicarse la base de empresa en funcionamiento, concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Liquidador de **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**, de la base contable utilizada considerada aplicable a una

empresa que ha dejado de estar en funcionamiento (base de liquidación). Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo vuelva a ser una empresa en funcionamiento

- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que se logre una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con el Liquidador del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como comisión fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsable de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como comisión fiscalizadora.

También proporcionamos al Liquidador del Fondo, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

1. Los estados contables adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventario y Balances, y surgen de los registros contables de la Sociedad llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
2. En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 los restantes procedimientos descriptos en el artículo N°294 de la Ley N°19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.
3. En relación a la Memoria del Directorio, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio de la Sociedad. El directorio de la Sociedad Agente de Administración es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.
4. Hemos revisado la situación de cumplimiento de las garantías del Liquidador de Fondo, de acuerdo a las resoluciones vigentes de la Inspección General de Justicia y al respecto no tenemos observaciones que formular.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2026.

Asimismo, se resuelve autorizar a la Sra. Claudia Diaz para firmar en representación de la Comisión Fiscalizadora, el informe mencionado, los estados contables y cualquier otra documentación necesaria a efectos de cumplir con los requisitos legales y / o administrativos sobre los que se requiera intervención de esta Comisión en relación a los citados estados contables.

Sin más asuntos que tratar, se da por concluida la sesión, siendo las 8:50 horas.

Viviana M. Bascialla

Sergio L. Biller

Claudia Diaz