

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

Memoria y estados contables al 31 de diciembre de 2025

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

ÍNDICE

Memoria

Estados contables al 31 de diciembre de 2025

Estado de situación patrimonial
Estado de resultados
Estado de evolución del patrimonio neto
Estado de flujos de efectivo

Notas 1 a 9
Anexos I a III

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Memoria

(Información no cubierta por el Informe de auditoría emitido por los auditores independientes)

Señores Accionistas,

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, el Directorio de Mega QM S.A. somete a vuestra consideración la presente Memoria, como así también el estado de situación patrimonial y los estados de resultados, de evolución de patrimonio neto y de flujos de efectivo, notas, anexos y los informes de los auditores independientes y de la comisión fiscalizadora correspondientes al ejercicio económico N° 9 finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo presenta la siguiente estructura patrimonial y de resultados, la cual se muestra a continuación:

En 2025, el Fondo QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 27.260 finalizó con un patrimonio de 3.242,75 millones de pesos, frente a los 5.025,99 millones en valores históricos de 2024. El Fondo registró un rendimiento anual negativo de 35,48 % para la Clase A, Clase B y Clase C.

Contexto económico 2025

Síntesis

El año 2025 marcó la continuidad de un proceso de reducción de la nominalidad que se inició en 2024. El indicador más relevante es la tasa de inflación, que pasó de niveles superiores al 200% a un incremento del 31,5% en el año.

Pero ese proceso no estuvo libre de volatilidad y oscilaciones en variables clave. De hecho, se pueden identificar algunos hitos a lo largo del año que funcionaron como puntos de inflexión.

El ciclo inicial coincidió con el primer trimestre, en donde la expectativa estaba puesta en una rápida desaceleración inflacionaria que debería derivar en una caída en las tasas de interés. Ese proceso se complejizó en la segunda parte del trimestre, en especial porque empezó a ser más evidente la necesidad de generar ajustes en el esquema cambiario que estaba vigente. Hasta mediados de abril el BCRA operaba en el mercado de cambios con una política de “*crawling peg*” a un precio que se ajustaba a razón de 1% mensual.

Junto a un acuerdo con el FMI, se decidió migrar hacia una política de bandas para definir las intervenciones del BCRA en el mercado cambiario, ese cambio trajo aparejado también una eliminación de los controles de capitales que estaban vigentes para la operatoria minorista (individuos).

El nuevo esquema planteaba un ajuste de bandas divergente. El techo del tipo de cambio (donde el BCRA vendería dólares) subiría al 1% mensual, pero el piso, nivel al cual el BCRA podría comprar divisas caería a razón de 1% mensual. Ese fue el camino para transitar un año de elecciones legislativas.

Este factor fue sin dudas el que marcó de manera directa la agenda política y económica. No se produjeron avances legislativos en ningún sentido, con las negociaciones en ese ámbito frenadas por la dificultad para construir mayorías.

La incertidumbre política se acrecentó cuando se realizaron las elecciones legislativas en la provincia de Buenos Aires, que se fueron en agosto, adelantándose a la elección nacional y que marcaron un resultado muy adverso para el oficialismo nacional. La consecuencia de ese dato fue directa, con un fuerte proceso de dolarización de carteras que alcanzó a niveles equivalente al 40% de la Base Monetaria.

Esa dolarización implicó un fuerte drenaje de divisas, que el BCRA no había logrado acumular en cantidad. Por eso se requirieron esfuerzos especiales para incentivar la oferta y controlar la demanda de dólares. La oferta se estimuló con rebaja transitoria de retenciones y la demanda se mitigó con fuertes subas en las tasas de interés.

Finalmente, el apoyo del Tesoro de Estados Unidos en forma de oferta de dólares ayudó a dar estabilidad cambiaria y terminar de transitar el proceso electoral que se cerró con un resultado

muy positivo para el oficialismo y trajo un rápido reajuste de expectativas. Eso calmó la demanda de dólares y permitió una descompresión de las tasas de interés en pesos.

La economía real sufrió las consecuencias del ruido electoral y la volatilidad financiera. Las tasas reales muy altas no ayudaron a consolidar un ritmo de crecimiento que había arrancado bien y que con el transcurso de los meses fue perdiendo intensidad. El año cerró con signo positivo, pero dejó poco efecto arrastre para 2026.

El frente externo fue complejo y tuvo muchos cambios a lo largo de 2025. El principal factor disruptivo fue el cambio en la estrategia de posicionamiento internacional de Estados Unidos. La Administración Trump se posicionó de manera más agresiva en el tablero global buscando redefinir los acuerdos comerciales de Estados Unidos con todas sus contrapartes. A principios de abril anunció la imposición de nuevas escalas de aranceles por reciprocidad, dando comienzo de esa manera a un largo proceso de negociaciones con sus principales socios comerciales para establecer nuevas condiciones para el comercio. El temor a una guerra de aranceles y devaluaciones marcó el pulso de los mercados financieros que fueron reaccionando a esas noticias, recalibrando sus expectativas.

Evolución Precios de Referencia

	Soja	Brent	DXY	TB 10 Y	Real	Oro	S&P	
							Index	VIX
dic-24	1.010,5	74,6	108,5	4,57	6,2	2.641,0	5.881,6	17,35
I-25	1.027,9	74,7	106,7	4,45	5,8	2.883,4	5.895,2	18,62
II-25	1.046,1	66,4	99,7	4,36	5,7	3.300,3	5.737,1	23,56
III-25	1.020,5	68,1	98,0	4,26	5,4	3.501,6	6.428,2	15,96
IV-25	1.067,6	64,2	98,7	4,10	5,4	4.054,8	6.724,9	17,26
dic-25	1.047,5	60,9	98,3	4,15	5,5	4.386,3	6.845,5	14,95
Var % a/a	3,7%	-18,5%	-9,4%	-9,2%	-11,3%	66,1%	16,4%	

La búsqueda de opciones de reserva de valor fue muy clara, con el Oro como uno de los activos de mayor aumento, con un incremento en el precio del 66% interanual. Las empresas norteamericanas también tuvieron un muy buen año para sus valuaciones, con un aumento del S&P de más del 16%.

La debilidad del dólar fue otro dato relevante, depreciándose 9,4% en el año y trasladando ese efecto al valor de otros activos.

Las tasas de interés de referencia (Treasury Bills a 10 años) en principio fue acompañando los recortes que realizó la Reserva Federal sobre las tasas overnight (3 recortes de 0,25 pts en el año), pero alcanzaron un piso una vez que las expectativas de inflación empezaron a encontrarse con un piso difícil de quebrar.

A pesar del ruido geopolítico. el 2025 fue un buen año global

Var % a/a	2024	2025	2026
Crecimiento Mundial	3,3	3,3	3,3
Economías Avanzadas	1,8	1,8	1,8
Estados Unidos	2,8	2,1	2,4
Zona Euro	0,9	1,4	1,3
Japón	-0,2	1,1	0,7
Otros	2,3	1,8	2
Economías en Desarrollo	4,3	4,4	4,2
China	5,0	5,0	4,5
India	6,5	7,3	6,4
Brasil	3,4	2,5	1,6
México	1,4	0,6	1,5
Volumen Comercio Mundial	3,6	4,1	2,6
Inflación Mundial	5,8	4,1	3,8

A pesar del ruido geopolítico generado por los conflictos comerciales, el crecimiento mundial se mantuvo en el rango del 3,3% anual, con las economías avanzadas en 1,8% y las economías en desarrollo un escalón por arriba, con 4,4% de crecimiento mundial (liderado por India).

El volumen de comercio se aceleró a pesar de las nuevas trabas comerciales. Posiblemente haya existido un efecto de anticipación de importaciones previo a la entrada en vigor de los nuevos aranceles en Estados Unidos, con empresas que puedan haber operado con mayores stocks.

La inflación global bajó un escalón a pesar de sostener el crecimiento con 4,1% de aumento de precios minoristas en lugar del 5,8% del año anterior.

El frente externo fue durante todo el año un factor central que requirió monitoreo y tuvo incidencia sobre los precios más relevantes para la economía argentina y sobre los flujos financieros hacia economías emergentes.

Actividad Económica

En 2025 la economía transitó una fase de recuperación más “generalizada” que la de 2024. A diferencia del año anterior —donde el rebote agrícola por la reversión de la sequía había sido el principal “piso” del nivel de actividad— en 2025 el desempeño estuvo explicado en mayor medida por normalización macro, recomposición de la demanda de dinero y reactivación parcial del crédito, en un contexto de fuerte desinflación y ancla fiscal. En términos de dinámica mensual, la recuperación mostró heterogeneidad sectorial y un ritmo más variable hacia el cierre del año, consistente con una economía que buscó consolidar estabilidad nominal al mismo tiempo que sostenía el nivel de actividad.

Analizando el Crecimiento de 2025

Var % a/a	I-25	II-25	III-25	IV-25	Año 2025
Intermediación Financiera	26,6%	27,2%	28,4%	17,0%	24,5%
Minas y Canteras	6,6%	6,8%	10,3%	8,2%	8,0%
Hoteles y Restaurantes	8,9%	17,2%	7,1%	-0,4%	7,5%
Sector Agropecuario	4,4%	5,3%	0,8%	18,3%	6,5%
TOTAL ECONOMÍA	5,8%	6,4%	3,3%	2,2%	4,4%
Construcción	5,8%	10,4%	1,0%	1,0%	4,4%
Comercio	7,1%	10,8%	0,6%	-2,4%	3,8%
Actividades Empresariales	4,2%	4,6%	3,7%	2,0%	3,6%
Transporte y Telecomunicaciones	2,6%	1,7%	1,8%	2,1%	2,0%
Electricidad, Gas y Agua	1,1%	-1,1%	-0,8%	5,0%	1,0%
Industria Manufacturera	5,2%	7,0%	-2,4%	-4,9%	0,8%
Enseñanza	0,3%	0,9%	1,4%	0,5%	0,8%
Otros Servicios	-1,6%	0,9%	0,6%	1,1%	0,2%
Servicios Sociales y de Salud	-0,8%	-0,3%	0,1%	0,4%	-0,2%
Administración Pública	-1,2%	-0,8%	-0,6%	-1,1%	-0,9%
Pesca	11,6%	-41,9%	-20,2%	11,4%	-15,0%

Un rasgo central del año fue la re-monetización gradual, ya que los agregados monetarios privados se expandieron en términos reales en meses de alta estacionalidad, mientras que el crédito al sector privado en pesos creció con fuerza en términos interanuales reales y elevó su participación en el PBI. Este canal resultó relevante para la transición desde una economía con “escasez de pesos” hacia un esquema de crecimiento más consistente con estabilidad.

Como referencia del ciclo, el Gobierno incorporó en el marco presupuestario una expansión del orden del +5,4% para 2025 (estimación oficial incluida en el proyecto de Presupuesto 2026), lo que refleja el cambio de régimen respecto del año previo y el mejor punto de partida para 2026.

Evolución de Precios

El proceso desinflacionario iniciado tras el salto nominal de fines de 2023 continuó durante 2025, con un patrón de desaceleración por “escalones” y un reordenamiento de precios relativos que, hacia la segunda mitad del año, tendió a concentrar ajustes en rubros con mayor componente regulado y servicios.

En términos de cierre anual, diciembre de 2025 registró una inflación mensual de 2,8%, mientras que la inflación acumulada 12 meses de 2025 cerró en 31,5%. En la composición, se observó una brecha entre bienes y servicios consistente con la recomposición de precios relativos: bienes +26,5% a/a y servicios +43,1% a/a a diciembre.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS RELATIVOS

Var % Mensual	III-24	IV-24	I-25	II-25	III-25	IV-25	2025
Precios Minoristas	3,9%	2,6%	2,8%	2,0%	2,0%	2,6%	31,5%
Bienes	3,1%	1,9%	2,4%	1,5%	1,7%	2,4%	26,5%
Servicios	5,8%	4,4%	3,6%	3,0%	2,6%	2,9%	43,1%
Precios Regulados	4,9%	3,2%	2,7%	1,8%	2,5%	2,9%	34,2%
Precios Mayoristas	2,4%	1,1%	1,5%	1,4%	3,2%	1,7%	26,2%
IPIM Nacionales	2,6%	1,3%	1,6%	1,4%	3,0%	1,8%	26,3%
Manufacturados	2,4%	1,5%	1,5%	1,6%	2,9%	2,0%	27,2%
Energía	5,0%	2,0%	1,9%	2,7%	0,7%	-0,1%	16,9%
IPIM Importados	-0,1%	-1,1%	0,7%	1,0%	5,8%	-0,1%	24,3%
Tipo de Cambio	2,1%	1,9%	1,7%	3,4%	5,8%	1,1%	42,3%
Dólar Financiero	-1,5%	-3,4%	4,0%	-1,9%	6,7%	1,7%	35,4%
Salarios	5,9%	3,9%	3,2%	3,1%	2,6%	2,6%	40,8%

Dentro del año hubo hitos claros de desinflación: por ejemplo, mayo de 2025 marcó 1,5% mensual, uno de los registros más bajos del ciclo reciente y señal de que el ancla fiscal y la restricción monetaria estaban siendo efectivas para bajar la nominalidad.

Mercado Cambiario

En 2025 el régimen cambiario atravesó cambios relevantes. En primer lugar, el BCRA anunció un nuevo sendero de desplazamiento del tipo de cambio oficial de 1% mensual a partir del 1° de febrero de 2025, buscando profundizar el proceso desinflacionario y alinear expectativas.

Luego, el 11 de abril de 2025 se anunció el inicio de la Fase 3 del programa económico, con flexibilización cambiaria y un esquema de flotación entre bandas (reemplazando el régimen previo como referencia dominante de formación de precios). En paralelo, durante abril se avanzó con la eliminación del “dólar blend” (80/20) para la liquidación de exportaciones, reconfigurando los incentivos y la microestructura de oferta/demanda entre el mercado oficial y el financiero.

Oferta y Demanda de Dólares: Pre y Post Flotación

USD Millones x Mes	2024	I-25	II-25	III-25	IV-25	2025
EXPORTACIONES	66.893	5.860	8.068	9.876	5.464	87.804
Cereales y Oleaginosas	24.457	2.066	3.518	5.033	920	34.614
Petróleo, Gas y Electricidad	8.217	756	1.029	1.025	652	10.385
Minería	3.744	351	520	473	512	5.566
Resto	30.475	2.687	3.001	3.345	3.380	37.239
PRÉSTAMOS FINANCIEROS	6.250	1.538	1.171	1.707	930	16.038
DEMANDA NETA	59.158	7.244	10.063	11.435	8.037	110.338
Importaciones	48.102	5.548	5.930	5.957	5.351	68.356
Petróleo, Gas y Electricidad	5.593	347	422	585	263	4.850
Resto	42.509	5.201	5.508	5.371	5.088	63.506
Demanda Estructural	11.056	1.696	4.133	5.478	2.686	41.982
Turismo	5.688	917	871	731	527	9.136
Atesoramiento	-2.340	-179	3.099	5.060	2.812	32.376
Resto	1.458	-580	-1.008	-313	-652	-7.657

En el plano de normalización de stocks y flujos, el BCRA continuó utilizando instrumentos específicos. Un ejemplo fue la Serie 4 de BOPREAL, cuyas licitaciones completadas totalizaron VN USD 845 millones adjudicados, presentada oficialmente como complemento del proceso de flexibilización de flujos y normalización del régimen cambiario.

Hacia fin de año, las variables monetarias y de divisas reflejaron una economía más estabilizada: el Informe Monetario Mensual de diciembre 2025 destaca que el mercado de cambios continuó operando bajo flotación entre bandas, y anticipa que desde enero de 2026 el piso/techo de la banda pasaría a ajustarse al ritmo de la inflación mensual (con rezago).

Política Fiscal

En 2025 se consolidó por segundo año consecutivo el rol del equilibrio fiscal como ancla nominal. El Sector Público Nacional acumuló un superávit primario de \$11,769 billones ($\approx 1,4\%$ del PIB) y, luego del pago de intereses netos por \$10.315 billones, cerró con superávit financiero de \$1,454 billones ($\approx 0,2\%$ del PIB).

El Tesoro acumula caja y baja la Presión Tributaria

	Año 2024		Año 2025			
	Arg \$ M	% PBI	Arg \$ M	Var %	Var % Real	% PBI
INGRESOS TOTALES	98.019	16,8%	135.179	38%	-1,8%	15,9%
Tributarios	90.075	15,4%	124.119	38%	-1,7%	14,6%
Rentas de la Propiedad	4.488	0,8%	4.741	6%	-26,9%	0,6%
Resto de Ingresos	3.456	0,6%	6.319	83%	29,2%	0,7%
GASTO PRIMARIO	87.613	15,0%	123.410	41%	1,3%	14,5%
Salarios	12.589	2,2%	16.357	30%	-7,1%	1,9%
Jubilaciones y Pens.	46.777	8,0%	73.241	57%	13,3%	8,6%
Resto Gasto Social	8.559	1,5%	8.843	3%	-27,3%	1,0%
Subsidios	8.726	1,5%	8.528	-2%	-30,6%	1,0%
Resto de Gastos	10.962	1,9%	16.440	50%	9,1%	1,9%
Resultado Primario	10.406	1,8%	11.769	13%	-24,8%	1,4%
Intereses	8.641	1,5%	10.315	19%	-20,5%	1,2%
Resultado Financiero	1.765	0,3%	1.454	-18%	-42,0%	0,2%
Transf a Provincias	1.452	0,2%	2.436	68%	29,7%	0,3%

Este resultado permitió sostener el esquema de estabilización en un contexto donde la nominalidad ya era sustancialmente menor que en el inicio del programa y donde la dinámica de indexación (jubilaciones, salarios y algunos contratos) empieza a ganar peso relativo dentro del gasto. Aun así, el año cerró con superávit, reforzando la señal de consistencia intertemporal del programa fiscal.

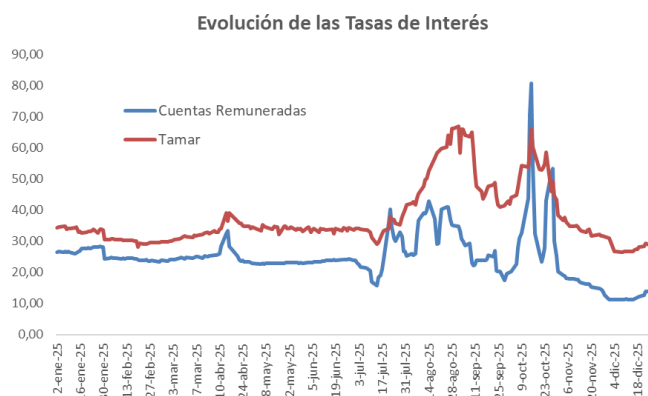
Política Monetaria y Tasas de Interés

En 2025 la política monetaria continuó enfocada en restringir las fuentes de emisión y en compatibilizar la estabilidad nominal con una recuperación gradual de la demanda de dinero. El BCRA mantuvo el marco de control de agregados y fue incorporando definiciones explícitas sobre una etapa posterior de re-monetización, procurando sostener crecimiento con estabilidad de precios y fortalecimiento de reservas líquidas. Pero el foco estuvo puesto, en especial en el segundo semestre, en mantener controlada la cantidad de dinero para evitar presiones alcistas sobre el tipo de cambio.

Evolución de los Agregados Monetarios

En Pts PBI	IV-24	I-25	II-25	III-25	IV-25
Circulante	2,1%	2,5%	2,4%	2,4%	2,4%
Base Monetaria	3,6%	4,1%	4,2%	4,5%	4,4%
Medios de Pago	8,4%	8,7%	8,7%	8,5%	8,5%
M2 Transaccional	5,6%	6,2%	5,9%	5,9%	5,8%
Depósitos en Pesos	13,0%	13,7%	13,5%	13,5%	13,8%
Préstamos en Pesos	6,7%	7,8%	8,3%	8,7%	9,1%
Préstamos / Depósitos	51,4%	56,5%	61,7%	64,2%	65,9%

La Base Monetaria registró contracción real y se ubicó en torno a 4,4% del PIB, por debajo del promedio histórico 2004–2025. Al mismo tiempo, el crédito en pesos al sector privado creció 29,6% interanual real, elevando su participación a 9,1% del PIB; incluyendo préstamos en dólares, el crédito total alcanzó 11,8% del PIB, mostrando el avance del canal crediticio como mecanismo de transmisión del nuevo equilibrio macro.



Las tasas de interés en pesos tuvieron marcada volatilidad, en especial las tasas cortas como la caución a un día. Fue una herramienta utilizada para controlar el proceso de dolarización de carteras que se dio durante el ciclo electoral. El principal desafío de convivir con tasas muy volátiles, donde inclusive las tasas cortas de interés (caución o remunerada) superan por largos períodos a las tasas de interés de 30 días, es que los flujos se focalizan en el corto plazo, sin extender duration. Eso se traslada a los diferentes instrumentos financieros.

Dinámica de la Industria de Fondos Comunes de Inversión

En 2025 la industria de Fondos Comunes de Inversión operó con un set de prioridades diferente al de 2024. Con inflación y tipo de cambio desacelerando, el mercado profundizó la migración desde estrategias predominantemente defensivas (cobertura) hacia estrategias de cash management, devengamiento y optimización de rendimiento ajustado por riesgo, con mayor sensibilidad a la microestructura de tasas (curvas de Lecaps/bonos tasa fija, instrumentos a tasa variable y alternativas en moneda extranjera).

Evolución del AUM en la Industria de Fondos

	AUM dic-24	Flujo	Rendimiento	AUM Dic-25	Var %
TOTAL INDUSTRIA FCI	57.420	218	19.544	77.182	34%
Total Arg\$	52.158	-7.274	16.636	61.519	18%
Total USD	5.262	7.492	2.908	15.663	198%
CASH MANAGEMENT	39.505	-499	14.312	53.317	35%
Fondos en Arg\$	38.578	-6.037	12.326	44.866	16%
Money Market	31.617	-3.388	10.572	38.801	23%
Lecaps	1.997	-1.092	36	941	-53%
T+1	4.964	-1.557	1.718	5.124	3%
Fondos en USD	927	5.538	1.067	7.532	713%
ASSET MANAGEMENT	17.915	717	5.233	23.865	33%
Fondos en Arg\$	13.580	-1.237	4.310	16.653	23%
CER	1.745	-681	380	1.443	-17%
DLK	1.782	-840	534	1.476	-17%
INFRA	749	-29	284	1.004	34%
PyME	1.212	44	443	1.699	40%
Renta Variable Arg	2.094	-345	334	2.084	0%
Resto \$	5.998	614	2.335	8.948	49%
Fondos en USD	4.335	1.954	1.842	8.131	88%

A nivel de flujos, el año estuvo signado por: (i) mayor competencia por liquidez entre instrumentos del Tesoro y vehículos de corto plazo; (ii) búsqueda de productos con baja volatilidad y liquidez operativa (T+0/T+1); y (iii) consolidación de un inversor más “táctico”, que rotó más rápido entre duration corta, estrategias de carry y posicionamiento en USD según el régimen cambiario (incluyendo el cambio a flotación entre bandas).

Evolución del AUM de MegaQM

MEGAQM	AUM dic-24	Flujo	Rendimiento	AUM Dic-25	Var %
TOTAL AUM	1.511.088	-167.641	522.335	2.033.423	34,6%
CASH MANAGEMENT	863.119	-100.995	362.518	1.225.637	42,0%
CM - Arg\$	691.340	-267.298	35.609	726.949	5,2%
Money Market	519.604	-176.039	103.239	622.843	19,9%
RF ARS Lecap	90.796	-41.253	-26.632	64.163	-29,3%
T+1	80.940	-50.006	-40.998	39.942	-50,7%
CM - USD	171.779	166.303	326.909	498.688	190,3%
ASSET MANAGEMENT	647.969	-66.646	159.817	807.787	24,7%
FONDOS EN ARG\$	349.017	-46.146	69.962	418.979	20,0%
RF ARS CER	66.555	-8.198	14.633	81.188	22,0%
RF USD Linked	55.178	-27.003	-21.677	33.500	-39,3%
Renta Variable Arg	19.713	4.179	9.178	28.891	46,6%
Resto Arg\$	207.571	-15.125	67.829	275.399	32,7%
NORMATIVOS	217.305	-58.409	3.542	220.848	1,6%
<i>INFRA + ASG</i>	95.751	-52.904	-34.777	60.974	-36,3%
<i>PyME</i>	121.554	-5.505	38.319	159.873	31,5%
FONDOS EN USD	81.647	37.909	86.313	167.960	105,7%
Fondos Arg\$	1.257.662	-371.854	109.114	1.366.775	8,7%
Fondos USD	253.427	204.213	413.222	666.648	163,1%

Para MEGAQM, 2025 se enfocó en capitalizar este cambio de régimen con una estrategia centrada en productos y soluciones. En particular se puso el foco en captar el flujo del segmento dólar, el de mayor crecimiento:

- **Evolución de AUM:** la compañía cerró 2025 con un patrimonio administrado de \$2.033.423 (numerales de diciembre 2025), equivalente a 34,6% de variación anual, con foco en cash management moneda dólar, donde los fondos MegaQM Liquidez Dólar (Money Market) y MegaQM Renta Dólar (T+1 dólar) se convirtieron en instrumentos que ganaron peso relativo dentro de la cartera de la empresa.
- **Mix de Demanda:** predominó la necesidad de cash management, producto de los altos niveles de volatilidad en las tasas de interés, que hicieron complejo rentabilizar opciones de inversión más largas en el segmento pesos. El segmento de demanda de cobertura perdió atractivo en un mercado en donde el riesgo cambiario se disipó luego del proceso electoral.
- **Nuevos productos y gestión comercial:** Durante el año se continuó poniendo foco en el lanzamiento de productos específicos a medida de las necesidades de los clientes, con algunos enfocados en la gestión patrimonial corporativa. Es un segmento en donde la MegaQM ha mostrado históricamente un posicionamiento competitivo.

De cara a 2026, el desafío competitivo queda asociado a profundizar la propuesta de valor en un mercado con menor nominalidad, spreads más comprimidos y mayor necesidad de diferenciales por construcción de cartera (más que por cobertura), preservando a la vez la calidad de ejecución operativa y la consistencia de performance. Desde la perspectiva comercial, el foco estará puesto en lograr un mayor nivel de integración comercial con las demás empresas financieras del Grupo ST.

Agradecimientos:

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2026

**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 correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre 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.- Tte. Juan Domingo Perón 646, piso 4°- 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. – Tte. Juan Domingo Perón, 646, Piso 4° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Calificadora de riesgo: UNTREF

Fecha de última calificación: 24 de febrero de 2026

Calificación: “BB+(cc)”

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/3/2026

SERGIO M. VICARI

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

CLAUDIA DÍAZ

Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA

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
al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>31/12/2025</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Bancos (Nota 4.1)	208.149.285
Otros créditos (Nota 4.2)	938.165
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>209.087.450</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inversiones (Anexo I)	3.902.793.838
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>3.902.793.838</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u><u>4.111.881.288</u></u>
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Honorarios a pagar (Notas 3 y 4.3)	728.554.649
Proveedores	5.906.216
Cargas fiscales (Nota 4.4)	1.123.007
Otras deudas (Nota 4.5)	133.552.401
TOTAL DEL PASIVO	<u><u>869.136.273</u></u>
"PATRIMONIO NETO corresponde por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 314,60622 (US\$ 0,21757), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 322,643088 (US\$ 0,223128) y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 332,546742 (US\$ 0,229977) al 31 diciembre de 2025"	3.242.745.015
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u><u>4.111.881.288</u></u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<u>31/12/2025</u>
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(1.256.419.407)
Impuestos y otros gastos	(205.785.797)
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>(1.462.205.204)</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	Cuotapartes	Total del patrimonio neto 31/12/2025
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	4.704.950.219	4.704.950.219
Pérdida neta del ejercicio	<u>(1.462.205.204)</u>	<u>(1.462.205.204)</u>
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	<u>3.242.745.015</u>	<u>3.242.745.015</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	<u>31/12/2025</u>
VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.8)	
Efectivo al inicio del ejercicio	315.968.283
Efectivo al cierre del ejercicio	<u>208.149.285</u>
Disminución neta del efectivo	<u><u>(107.818.998)</u></u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Actividades operativas	
Pérdida neta del ejercicio	(1.462.205.204)
Deterioro neto de inversiones	1.167.765.829
Previsión para deudores incobrables	23.828.334
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento de otros créditos	(24.326.012)
Aumento de honorarios a pagar	46.536.431
Aumento de proveedores	5.906.216
Aumento de cargas fiscales	1.123.007
Aumento de otras deudas	<u>133.552.401</u>
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas	<u><u>(107.818.998)</u></u>
Disminución neta del efectivo	<u><u>(107.818.998)</u></u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026
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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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” o el “Liquidador”), 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 6/3/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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 diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo registra contablemente \$ 3.902.793.838, neto de la constitución de una previsión por desvalorización de Proyectos (Ver Anexo I), ascendiendo el valor total invertido por el Fondo a U\$S 8.213.362 equivalentes a \$ 11.876.521.279 convertidos al tipo de cambio al cierre de dicho respectivo ejercicio, 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 Pedernera” ubicado en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 21 unidades funcionales de 1 ambiente. Con 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 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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 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,

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

en el texto reglamentario del Fondo, de dicha modalidad, y (iii) la respectiva modificación mediante Adenda del Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión del Fondo, y autorizaciones para iniciar los trámites correspondientes ante la CNV, y demás gestiones que correspondan ante los mercados donde se encuentran listadas y negociadas las cuotapartes.

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

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 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.

Con fecha 10 de diciembre de 2025, 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 en forma previa a iniciar el tratamiento del punto del orden del día, se informó a los cuotapartistas presentes, dejando constancia en la respectiva acta, en forma resumida de las diversas acciones que la Sociedad Gerente ha llevado a cabo en protección del patrimonio del Fondo y respecto de los distintos proyectos en los que ha invertido. A su vez, se aprobó por los cuotapartistas presentes, quienes a la fecha de la asamblea representaban la mayoría absoluta de las cuotapartistas emitidas y en circulación: (i) ratificar la decisión del Directorio de la Sociedad Gerente de promover una querrela penal contra Induplack Fiduciaria S.A., Vito Antonio L’Abbate y quienes resulten responsables de los hechos denunciados en la causa N° 43/2025, actualmente acumulada a la causa N° 13.582/2025 (ver Nota 6 a) ii), y (ii) ratificar los poderes especiales de fechas 7 de enero 2025 y 20 de marzo de 2025, ambos otorgados por la Sociedad Gerente a favor de integrantes del estudio de asesores externos legales encargado de llevar a cabo las actuaciones en aquella causa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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

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.

Durante el último trimestre, se produjo un incremento del tipo de cambio pero dentro de las bandas establecidas por el Gobierno Nacional.

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 del Fondo.

Particularmente, el desarrollo de los activos en los que ha invertido el Fondo -unidades en proyectos inmobiliarios-, se vio temporalmente afectado por el aislamiento social preventivo y obligatorio y restricción general de circulación imperante como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19.

Fundamentalmente, porque se habían suspendido forzosamente las obras en los diferentes proyectos inmobiliarios, siendo que no constituían sectores críticos en el marco de la emergencia. Asimismo, no se descarta que la comercialización de unidades también se vea afectada como consecuencia una disminución significativa en la actividad económica general del país.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables el Fondo mantiene inversiones en seis proyectos, de los cuales cinco presentan diferentes atrasos en sus grados de avance (ver Nota 2.4 b).

Por lo expuesto, el Directorio de la Sociedad Gerente, ha realizado un seguimiento detenido y pormenorizado de cada uno de los proyectos, analizando distintas alternativas para recuperar los plazos, solicitando reprogramaciones y nuevos plazos para el cumplimiento de las obligaciones en el contexto actual de vencimiento del Fondo. En tal virtud, la Sociedad Gerente ha realizado sendas gestiones a fines de procurar

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

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 que ante su incumplimiento se ha iniciado una demanda de juicio ejecutivo contra Vito Antonio L'Abbate, y solicitado la traba de embargo sobre ciertos inmuebles de su propiedad, 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.
- A los efectos de dar solución a determinadas unidades funcionales, en las que se habían identificado afectaciones a los derechos de la Sociedad Gerente, se han llevado a cabo las correspondientes gestiones con el Fiduciario. Con fecha 07/11/2024 se acordó un resarcimiento, y se suscribió la recompra de la unidad correspondiente al piso 8º, departamento "B" del Proyecto Pedernera, así como también de las unidades correspondientes al piso 3º, departamento "E" y piso 5º, departamento "F" del Proyecto Ruiz Huidobro, garantizadas con un pagaré por el total del precio firmado. La recompra de las unidades corresponden a operaciones en las cuales el Fiduciario realizó una oferta de adquisición de las unidades pertenecientes al Fondo. El precio fijado para cada una fue: (i) Unidad "8B" del Proyecto Pedernera por la suma de US\$ 69.594 (Dólares Estadounidenses sesenta y nueve mil quinientos noventa y cuatro); (ii) Unidad "3E" del Proyecto Ruiz Huidobro por la suma de US\$ 96.552 (Dólares Estadounidenses noventa y seis mil quinientos cincuenta y dos); (iii) Unidad "5F" del Proyecto Ruiz Huidobro por la suma de US\$ 91.839 (Dólares Estadounidenses noventa y un mil

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

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 aperebimiento 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 cierre de los presentes estados contables, 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 U\$S 262.861,98 correspondientes a capital más intereses devengados hasta la fecha de presentación de la demanda, por el incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la recompra de las unidades correspondiente al piso 8°, departamento "B" del Proyecto Pedernera, así como también de las unidades correspondientes al piso 3°, departamento "E" y piso 5°, departamento "F" del Proyecto Ruiz Huidobro, garantizadas por un pagaré firmado por Vito Antonio L'Abbate.

- Con fecha 06/12/2024 se procedió a la contratación e instalación de sistemas de seguridad en todas las unidades de los Proyectos a las cuales la Sociedad tenía acceso.
- Con fecha 17/12/2024 se recibió el aviso por la empresa de seguridad contratada por el Fondo de la intrusión en la unidad funcional denominada "3A" de Pedernera 154 ("Proyecto Pedernera"), la cual fue oportunamente recibida mediante acta notarial.
- Mediante cartas documento del 19/12/2024, el Fondo envió intimaciones a Induplack Fiduciaria S.A. como fiduciaria de los fideicomisos inmobiliarios correspondientes a los seis (6) proyectos (Alberdi 6683, Pedernera 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 aperebimiento 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).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

- 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 al 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, 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 (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.
- 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).
- 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) 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, y cuyo resultado negativo habilitó a que con fecha 6/5/2025 la Sociedad Gerente haya procedido a iniciar un juicio de ejecución prendaria contra Induplack S.A. y Emanuel Andrés L’Abbate por la suma de U\$S 60.606, correspondiente a la suma adeudada tras la resolución del contrato de compraventa correspondiente a la mencionada unidad funcional, tendiente a ejecutar el derecho real de prenda en primer grado de privilegio sobre un total de 1.790.000 cuotas partes clase B emitidas por el Fondo de titularidad de los ejecutados. Esta ejecución se da en relación a las garantías prendarias otorgadas por la venta de ciertas unidades adquiridas por el Fondo (ver anteuúltimo párrafo de la presente nota).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

El 13/5/2025 el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 12 se declaró incompetente en razón de la materia, y remitió la causa a la Justicia Nacional en lo Civil, donde fue asignada al Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 15, Secretaría N° 29 (bajo el expediente N° 8123/2025), que el 10/6/2025 ordenó la readecuación de la demanda, y el 8/7/2025 desestimó los recursos interpuestos contra esa decisión. Este último pronunciamiento fue apelado el 9/7/2025, y tras ser denegado por el Juzgado el 16/7/2025, fue concedido por la Cámara de Apelaciones -a la que debió acudir vía recurso de queja- el 25/8/2025, tras lo cual la parte actora fundó su apelación el 27/8/2025 y logró que la Alzada revocare esa decisión mediante fallo del 22/10/2025. Actualmente la causa fue devuelta al Juzgado de trámite, donde debería darse trámite a la ejecución prendaria, intimándose a los demandados a oponer las excepciones que tuvieren.

Devuelta la causa al Juzgado de trámite, este último, por providencia del 17/11/2025: (i) despachó la ejecución, ordenando el libramiento de mandamientos de intimación de pago, y (ii) ordenó el embargo de las cuotapartes de titularidad de los ejecutados (embargo que fue registrado por Caja de Valores S.A. el 20/11/2025). Los referidos mandamientos fueron diligenciados con resultado negativo el 18/12/2025 y el 19/12/2025, razón por la cual respecto de Induplack S.A. se solicitó el libramiento de un nuevo mandamiento a su domicilio social inscripto a diligenciarse como domicilio constituido (ante lo cual el Juzgado ordenó el 26/12/2025 el libramiento de oficio a la Inspección General de Justicia) y respecto de Emanuel A. L'Abbate (en prisión, donde se negó a recibir la diligencia) cabrá pedir el libramiento de un nuevo mandamiento bajo responsabilidad de la parte actora.

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, estima que durante el transcurso del año 2026 debería contarse con sentencia favorable y orden de subasta de las cuotapartes prendadas de titularidad de los demandados.

- 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, con fecha 12/6/2025 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 Alberdi 6683 y Huidobro 3055, la resolución de los respectivos contratos de compra-venta, intimando al Fiduciario a que en el plazo de 15 días reintegre las sumas de U\$S 1.146.126 y U\$S 787.637, correspondientes al total invertido por el Fondo, en los respectivos Proyectos. Asimismo, se intimó por el mismo plazo al pago de U\$S 996.604,23 y U\$S 684.883,13, correspondientes al interés pactado del 8% anual capitalizable anualmente, devengado desde la fecha de celebración de los respectivos contratos hasta el 12/6/2025, correspondientes a los mencionados proyectos, respectivamente, bajo apercibimiento de promover acciones legales, que ya han sido

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

ejecutadas durante el presente ejercicio (ver nota 6 b)), sin perjuicio de las acciones penales contra Induplack Fiduciaria S.A. y sus representantes (ver Nota 6 a) ii).

En atención a la falta de pago a la fecha de emisión de los presentes estados contables, y de acuerdo a la normativa contable vigente, el Directorio y la Gerencia de la Sociedad Gerente han decidido registrar la correspondiente previsión por desvalorización de la totalidad de dichos proyectos de inversión (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.

En consecuencia, a la fecha de cierre de los presentes estados contables, conforme a la normativa contable vigente, se ha registrado la correspondiente previsión para desvalorización de acuerdo a los criterios y estimaciones detallado en la nota 2.4) b), en tanto que ante la falta de respuesta de las intimaciones en el caso de los proyectos Pedernera e Islas Malvinas, el Directorio de la Sociedad Gerente se encuentra evaluando la estrategia a seguir en atención al alto grado de avance de los proyectos, en los cuales cuenta con la tenencia precaria de varias unidades funcionales, que en algunos casos han sido intrusadas, razón por la cual en sede penal se está gestionando su restitución 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 cierre de los presentes estados contables.

El Directorio de la Sociedad Gerente, debido a las diligencias y acciones judiciales iniciadas, se ha comprometido a la convocatoria periódica de Asambleas de Cuotapartistas, con el fin de crear un ámbito informativo y de toma de decisiones con los mismos, para procurar la protección del patrimonio neto del Fondo (ver nota 1.1).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre de 2025

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

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS

Los presentes estados contables del Fondo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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.

La RT N° 54 (T.O. RT N° 59) - Norma Unificada Argentina de Contabilidad (“NUA”) emitida por la FACPCE, fue adoptada por el CPCECABA mediante la Resolución P.460/2024 del 21/08/2024, con vigencia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

- Para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025 inclusive, sin exigir su aplicación a los períodos intermedios comprendidos en el primer ejercicio;
- Se admite la aplicación anticipada para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios finalizados a partir del 30 de septiembre de 2024 inclusive.

Atento a lo mencionado en Nota 1.1, los presentes estados contables 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 Comisión Nacional de Valores, de corresponder, aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento. Los activos y pasivos expuestos en los presentes estados contables se presentan considerando el valor estimado de recupero, realización o cancelación de los mismos al 31 de diciembre de 2025. 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.

En este sentido, si el último estado contable elaborado por el Liquidador corresponde a un ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2025, en principio debería aplicarse obligatoriamente la RT 54.

No obstante, dado que los estados contables de liquidación presentan ciertas particularidades -por tratarse del último estado contable de la entidad, preparado y medido sobre bases de liquidación-, se admitirá que la aplicación de la RT 54 en dicho ejercicio sea de carácter voluntario, siempre que no exista un estado contable previo emitido bajo esta resolución, tal es el caso de los presentes estados contables.

Por lo mencionado anteriormente, el Liquidador ha optado por no aplicar las NUA en la preparación de los presentes estados contables de liquidación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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

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

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).

En septiembre de 2018 la FACPCE emitió su normativa, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

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

A los efectos del ajuste por inflación, 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 ha sido del 31,55% para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

La normativa admite la utilización de una serie de simplificaciones de las cuales el Agente de Administración ha optado por:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios habitualmente utilizados en el análisis de estados contables.

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

2.2) Criterios de exposición

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

Asimismo, con motivo de la liquidación del Fondo, los presentes estados contables en proceso 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 diciembre de 2025, han sido valuados al tipo de cambio del dólar vigente al cierre del ejercicio.
- Para la conversión de suscripciones de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio de dólar al cierre.
- Para la emisión de rescates de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio de dólar al cierre.
- Para la conversión de resultados se aplicó el tipo de cambio promedio de cada mes de cierre.

Las diferencias de cambio originadas en dicho proceso de conversión han sido imputadas al resultado del ejercicio en la línea "Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)".

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre de 2025

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

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

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 ejercicio, cuando correspondiere.

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

Los créditos y deudas en pesos no están sujetos a cláusulas de ajuste ni devengan intereses. El plazo de vencimiento es inferior a tres meses. Por otro lado, los créditos en moneda extranjera correspondientes a los acuerdos de recompra de unidades 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 importes reclamados no fueron registrados contablemente al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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.

b) Inversiones:

La valuación de las inversiones se ha realizado siguiendo el criterio de buen hombre de negocios exigido por CNV. (Título V, Cap. I, Sec. II, Artículo 20, acápite F, texto ordenado de normas), aplicando los criterios de prudencia que permitieron al Directorio y la Gerencia de la Sociedad Gerente efectuar una estimación de los valores que mejor reflejan el valor recuperable de los activos de acuerdo a la normativa contable vigente considerando que el Fondo se encuentra en proceso de liquidación.

Como consecuencia de ello, resulta lo siguiente:

Proyectos inmobiliarios: han sido valuados al 31 de diciembre 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 los respectivos proyectos inmobiliarios Islas Malvinas y Pedernera, 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

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.

El 30 de noviembre de 2025, la Sociedad Gerente ha solicitado informes de tasación de los proyectos inmobiliarios Islas Malvinas y Pedernera, 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, Alberdi 5784, Alberdi 6683 y Huidobro 3055, 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). Los valores de tasación considerados por la Sociedad a efectos de la valuación de los proyectos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2025, no han sufrido variaciones significativas a la fecha de cierre de los presentes estados contables.

Tal como se explica en la Nota 1.2) al 31 de diciembre 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 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 ejercicio, los avances de los proyectos son:

	31 de diciembre 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%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre de 2025

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

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

2.4) Criterios de valuación (cont.)

(*) 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 1.2).

(***) Con fecha 12/06/2025, 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).

c) 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 del Fondo de comercializar los boletos de compra-venta asociados a cada proyecto, v) la evaluación de los asesores legales en relación a la probabilidad de obtener resultados favorables en las causas penales que permitan la restitución de las unidades usurpadas y el horizonte temporal que pudiera demandar la resolución de dichos litigios, vi) los gastos legales por honorarios y judiciales asociados con los reclamos efectuados, vii) los gastos de comercialización, viii) 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, ix) la resolución de los contratos de compra venta de la totalidad de las unidades de los Proyectos Acuña Figueroa 333, Alberdi 5784, Alberdi 6683 y Ruiz Huidobro 3055 (ver Nota 1.2), y de la unidad funcional 10 "G" (renombrada como 10 "F") del Proyecto Pedernera 152, y x) la opinión de los asesores legales, entre otros factores que pudieran razonablemente tener incidencia material sobre la recuperabilidad de la totalidad de los activos.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre de 2025

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

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

2.5) Uso de estimaciones

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

2.6) Reconocimiento de ingresos y egresos

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

2.7) Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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**

Incluye los honorarios devengados a pagar correspondientes al 31 de diciembre 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 diciembre de 2025 ascienden al 2% anual para todas las clases de cuotapartes.

En tanto que los honorarios máximos posibles a favor del Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión al 31 de diciembre de 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre de 2025

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

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

	<u>31/12/2025</u>
4.1) Bancos	
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda nacional	5.306.675
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda extranjera (Anexo II)	202.842.610
Total	<u>208.149.285</u>
4.2) Otros créditos	
Otros créditos por baja de unidades de proyectos (Nota 6) b) (Anexo II)	373.046.310
Previsión de otros créditos (Anexo III)	(373.046.310)
Saldo a favor del Impuesto sobre los Ingresos Brutos	938.165
Total	<u>938.165</u>
4.3) Honorarios a pagar	
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II) (*)	564.032.095
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II) (**)	164.522.554
Total	<u>728.554.649</u>
4.4) Cargas fiscales	
Retenciones de ganancias de terceros	1.123.007
Total	<u>1.123.007</u>
4.5) Otras deudas	
Gastos pagados por terceros (*)	133.552.401
Total	<u>133.552.401</u>

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre de 2025

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

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

	Otros créditos (*)	Honorarios a pagar	Proveedores	Cargas fiscales	Otras deudas
1er. Trimestre de 2026	938.165	-	5.906.216	1.123.007	
Vencidos	-	728.554.649	-		133.552.401
Total al 31/12/2025	938.165	728.554.649	5.906.216	1.123.007	133.552.401

	Otros créditos (*)	Honorarios a pagar	Proveedores	Cargas fiscales	Otras deudas
Que no devengan interés	938.165	728.554.649	5.906.216	1.123.007	133.552.401
Total al 31/12/2025	938.165	728.554.649	5.906.216	1.123.007	133.552.401

(*) Neto de previsión.

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.

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 el Fondo ha impulsado, considerando que debe ser el mencionado Juzgado Nacional N° 40 quien lo resuelva.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

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 8/5/2025 se realizó la correspondiente audiencia y el Juzgado hizo lugar a la incompetencia.

Con fecha 12/05/2025 se presentó un recurso de apelación, y lo mantuvimos el 27/05/25. El 30/05/2025 la Fiscalía de Cámara avaló la posición y pidió que se hiciera lugar al recurso y se mantuviera la competencia del fuero de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El 27/02/2025 la Sala IV de la Cámara de Casación y Apelaciones en lo Penal, Penal Juvenil, Contravencional y de Faltas hizo lugar al recurso presentado por la Sociedad Gerente, dejó sin efecto la declaración de incompetencia y ordenó continuar con el trámite de la causa en el fuero de la CABA.

Devuelta la causa a la Fiscalía, el Fondo ha impulsado las acciones en resguardo de los derechos sobre las unidades intrusadas. El 26 de noviembre de 2025 la Fiscalía ordenó diversas medidas de prueba: pedidos de informes a entidades públicas y privadas (Registro de la Propiedad, Prosegur, prestadoras de servicios), declaraciones testimoniales, diligencias policiales de constatación. Dichas medidas están siendo cumplidas.

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, estima probable obtener una resolución favorable a sus intereses en el caso.

a) Acciones penales (cont.)

ii) Causa N° 13.582/2025 (originalmente CCC 43/2025) (cont.)

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.

Con fecha 23/10/2025 la Sociedad Gerente realizó una nueva presentación acerca de la posición de la Fiscalía en el caso. 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.

Se encuentra agregada también una presentación dirigida a precisar los hechos que fueran denunciados, con miras a impulsar el avance de la investigación y la acusación contra los imputados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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° 13.582/2025 (originalmente CCC 43/2025) (cont.)

El 9/1/2026 la Sala de FERIA de la Cámara Nacional en lo Criminal y Correccional resolvió hacer lugar a un recurso de apelación interpuesto por Mega QM S.A. a través de su representación, y tenerla por parte querellante en la causa.

Restará definir la eventual unificación de nuestra querrela con los grupos de querrelas ordenados por el Juzgado en agosto de 2025 en atención a la multiplicidad de damnificados. Cumplido ese trámite, corresponderá definir la elevación de la causa a juicio oral.

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, estima que la remisión de la causa a juicio oral podría ordenarse en el transcurso de los próximos meses. No obstante, no es posible estimar en esta etapa cuándo podía tener comienzo el aludido juicio, habida cuenta de que ello depende de la agenda del Tribunal Oral que resulte sorteado y del cumplimiento de las etapas previas, especialmente el ofrecimiento de prueba.

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, estima probable obtener una resolución favorable a sus intereses en el caso.

Por otro lado, 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 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.

b) Acciones comerciales

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

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.

En el caso del proyecto Acuña de Figueroa esas acciones fueron promovidas por la Sociedad y el Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de Sociedad Depositaria del Fondo, con fecha 28/3/2025, iniciando 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 N° 1, Secretaría N° 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.

Tras el cumplimiento de diversos trámites previos, el 30/5/2025 se ordenó la citación de la fiduciaria (Induplack Fiduciaria S.A.) en los términos del artículo 84 de la ley 24.522 y tras su notificación sin haber sido respondida, el 9/9/2025 se decretó la liquidación del Fideicomiso, habiéndose designado a la sindicatura interviniente el 18/9/2025, quien ha solicitado la adopción de medidas de seguridad sobre el inmueble de propiedad del Fideicomiso, a las cuales los acreedores peticionantes de la liquidación, el 22/10/2025 prestaron conformidad y aceptaron aportar \$ 2.000.000 para afrontar los costos respectivos bajo ciertas condiciones, cuestión pendiente de resolución por parte del Juzgado. Por providencia del 26/9/2025 se ordenó al síndico actuante en la quiebra de la sociedad fiduciaria presentarse en autos y acompañar la documentación en su poder, presentación que dicho funcionario hizo el 23/10/2025, manifestando carecer de documentación vinculada al Fideicomiso de la referencia.

El 10/11/2025 (dentro del período fijado en los términos del artículo 32 de la ley 24.522) el Fondo solicitó ante la sindicatura la verificación de un crédito por la suma total de US\$ 2.844.397,07 con privilegio especial hipotecario, y el 17/12/2025 el síndico asistió a las oficinas de la Sociedad Gerente, donde se le exhibieron los originales de la documentación acompañada al pedido de verificación. La sindicatura debe presentar los informes individual y general los días 9/2/2026 y 26/3/2026 respectivamente.

El 30/12/2025 un grupo de terceros se presentó oponiéndose a la continuación del trámite de liquidación y solicitando diversas medidas, de lo que se corrió traslado (todavía no notificado) por providencia de igual fecha. El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, entiende que ese

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

planteo debería ser desestimado, y estima que durante este año debería poder rematarse el inmueble para la posterior distribución de su producido entre los acreedores.

En tanto que el Directorio de la Sociedad Gerente se encuentra evaluando la estrategia a seguir en el caso del proyecto Alberdi 5784.

Asimismo, tal como se menciona en Nota 1.2 la Sociedad Gerente con fecha 3/2/2025, 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 (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).

El 8/5/2025 se acreditó la traba provisional de embargos sobre (i) un inmueble de 86,79 m2 sito en Caaguazú 5863/5865, piso 2, departamento A, CABA (existen dos embargos preexistentes por las sumas de US\$ 94.822,33 y de US\$ 25.000 respectivamente), y (ii) el 25% indiviso de un inmueble de 179,52 m2 sito en Fitz Roy 304 – Muñecas 1403/1407, CABA (existe un embargo preexistente sobre dicha porción indivisa por la suma de US\$ 366.112).

El 16/5/2025 Caja de Valores S.A.L informó haber tomado anotado el embargo de cuotapartes clase B del Fondo por VN 260.000 de titularidad de Vito L' Abbate.

El 23/6/2025 se dictó sentencia mandando llevar adelante la ejecución por la suma de US\$ 257.985, más intereses al 6% anual desde el 26/11/2024 y costas, la cual fue notificada por cédula el 12/8/2025 y se encuentra firme.

Desde el 2/9/2025 se está solicitando la subasta de las cuotapartes embargadas, habiendo el Juzgado ordenado como medidas previas diversos oficios, el último de ellos librado a Bolsas y Mercados Argentinos S.A.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

(ByMA) el 7/10/2025 y respondido -tras su reiteración- el 7/11/2025. Dado que en dicha respuesta ByMA indicó que las cuotapartes no están listadas en ese mercado -lo que se considera erróneo- razón por la cual no resulta posible llevar adelante una subasta, se está gestionando una rectificación espontánea de dicha respuesta.

A su vez, tal como se menciona en Nota 1.2 la Sociedad Gerente, con fecha 12/6/2025 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 Alberdi 6683 y Huidobro 3055, la resolución de los respectivos contratos de compra-venta, intimando al Fiduciario a que en el plazo de 15 días reintegre las sumas de U\$S 1.146.126 y U\$S 787.637, correspondientes al total invertido por el Fondo, en los respectivos Proyectos. Asimismo, se intimó por el mismo plazo al pago de U\$S 996.604,23 y U\$S 684.883,13, correspondientes al interés pactado del 8% anual capitalizable anualmente, devengado desde la fecha de celebración de los respectivos contratos hasta el 12/6/2025, correspondientes a los mencionados proyectos, respectivamente, bajo apercibimiento de promover acciones legales, que ya han sido ejecutadas según se detalla en los párrafos siguientes, sin perjuicio de las acciones penales contra Induplack Fiduciaria S.A. y sus representantes (ver Nota 6 a) ii).

Con fecha 11/7/ 2025, la Sociedad y el Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de Sociedad Depositaria del Fondo, han procedido a iniciar las solicitudes de liquidación judicial del “Fideicomiso J. B. Alberdi 6683 de Capital Federal”, la cual ha quedado radicada en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 6, Secretaría 12, bajo el N° 13122/2025.

Por resolución del Juzgado del 16/7/2025 se imprimió a la causa trámite ordinario, lo cual fue apelado el 17/7/2025, habiéndose obtenido la revocación de esa decisión mediante fallo de la Cámara de Apelaciones del 7/10/2025, en el que conforme lo pedido en el escrito de inicio se ordenó aplicar el trámite propio de los pedidos de quiebra.

El 13/10/2025 el Juzgado ordenó el libramiento de diversos oficios (ya diligenciados y contestados) y el suministro de la documentación respaldatoria del pago del precio de compra de las unidades funcionales adquiridas como inversiones del Fondo al Fideicomiso, lo cual fue cumplido mediante escrito del 24/10/2025.

El 20/11/2025 el Juzgado dispuso la citación de la sindicatura actuante en la quiebra de la fiduciaria a para que en un plazo de 7 días invoque y pruebe cuanto estime conveniente respecto la presunta insuficiencia de los bienes fideicomitados para atender a las obligaciones contraídas por el fideicomiso

La sindicatura se presentó el 11/12/2025 contestando la citación, informando carecer de documentación del Fideicomiso y sosteniendo que debía instarse la asunción del fiduciario sustituto designado en el contrato de fideicomiso, de lo que se corrió traslado respondido por el Fondo el 18/12/2025. Tras ello el Juzgado dictó resolución el 29/12/2025 -notificada por cédula el 30/12/25- rechazando la liquidación del Fideicomiso, decisión que podía ser apelada hasta el viernes 6/2/2026.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, entiende que de concretarse tal apelación, durante el año 20206 debería revocarse la resolución del 29/12/2025, decretarse la liquidación judicial del Fideicomiso y ordenarse la venta del inmueble de su titularidad.

Así mismo, con fecha 11/7/2025, la Sociedad y el Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de Sociedad Depositaria del Fondo, han procedido a iniciar las solicitudes de liquidación judicial del “Fideicomiso Ruiz Huidobro 3055 de Capital Federal”, la cual ha quedado radicada en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 22, Secretaría 43, bajo el N° 13124/2025.

Tras cumplirse diversas medidas previas, el 13/10/2025 se ordenó la citación de la fiduciaria a brindar explicaciones en los términos del artículo 84 de la ley 24.522 y se dispuso que se notificase en la persona de la sindicatura interviniente en la quiebra de dicha fiduciaria, a cuyo fin se libró la cédula respectiva el 21/10/2025. Por providencia del 12/11/2025 el Juzgado ordenó una nueva citación de la fiduciaria, a ser notificada a la sindicatura interviniente en su quiebra, quien la respondió el 11/12/2025 informando carecer de documentación del Fideicomiso y sosteniendo que debía instarse la asunción del fiduciario sustituto designado en el contrato de fideicomiso, tras lo cual el juzgado ordenó el 15/12/2025 notificar la referida citación al fiduciario sustituto, para lo cual se libraré una carta documento.

El 30/12/2025 un grupo de terceros se presentó oponiéndose a la liquidación y solicitando diversas medidas, de lo que se corrió traslado (todavía no notificado) por providencia de igual fecha.

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, entiende que ese planteo debería ser desestimado, y estima que durante este año debería, decretarse la liquidación judicial del Fideicomiso y poder rematarse el inmueble para la posterior distribución de su producido entre los acreedores.

Las medidas de solicitud de liquidación judicial de los mencionados Fideicomisos se tomaron por encontrarse ambos Fideicomisos en cesación de pagos, en mora y con insuficiencia de bienes para atender sus obligaciones.

Por otro lado, en las actuaciones caratuladas “INDUPLACK FIDUCIARIA S.A. LE PIDE LA QUIEBRA TESTA, SERGIO ADRIÁN Y OTRO”, expediente COM 21359/2024 de trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial nro. 26, Secretaría nro. 51, el 18/7/2025 se decretó la quiebra de Induplack Fiduciaria S.A. (a título personal), y se fijó audiencia para el 6/8/2025 para el sorteo de la sindicatura que intervendrá.

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales estima que dicha quiebra no debería alcanzar ni afectar a los Fideicomisos en relación con los cuales se adquirieron unidades funcionales como inversiones del Fondo, dado que los inmuebles respectivos constituyen patrimonios separados que conforme el artículo 1685 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación están

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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 6/3/2026

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre 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.)

fuera del alcance de los acreedores que la sociedad fiduciaria tuviere a título personal, sin perjuicio de que conforme el artículo 1678 inciso (d) del mismo código, Induplack Fiduciaria S.A. cesa en su rol de fiduciaria, que deberá ser asumido por un fiduciario sucesor conforme las disposiciones de cada contrato de fideicomiso, o en su caso por la sindicatura de la quiebra o por el auxiliar que el tribunal designe.

NOTA 7 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de diciembre 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.

NOTA 8 - RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

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

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

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

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

NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

No existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables, que lo mencionado en la nota 6, que puedan afectar significativamente la situación financiera o los resultados del Fondo a la fecha de cierre del presente ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre de 2025

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

<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
	<u>31/12/2025</u>
	\$
<u>Proyectos inmobiliarios (1)</u>	
"Proyecto Alberdi I" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	3.618.377.307
"Proyecto Islas Malvinas" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	2.850.684.845
"Proyecto Acuña", Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.954.349.860
"Proyecto Alberdi II" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.522.847.916
"Proyecto Pedernera" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	803.347.149
"Proyecto Huidobro" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.126.914.202
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión (ver Anexo III)	(7.973.727.441)
Total Inversiones (2)	<u>3.902.793.838</u>

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

(2) Denominados en moneda extranjera (Anexo II)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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 diciembre de 2025
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	31/12/2025		
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto en moneda local
		(2)	en moneda constante – pesos
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Bancos	USD	140.278	1.455
Otros créditos (*)	USD	257.985	1.455
Total de activo corriente			575.888.920
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones	USD	2.699.028	1.455
Total de activo no corriente			3.902.793.838
TOTAL DE ACTIVO			4.478.682.758
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Honorarios a pagar	USD		728.554.649
TOTAL DE PASIVO			728.554.649

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

(1) Nota 2.1

(2) Tipo de cambio de cierre.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
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

PREVISIONES

al 31 de diciembre de 2025

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

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumento	Efecto RECPAM	Saldo al 31/12/2025
<u>DEDUCIDAS DEL ACTIVO</u>				
OTROS CRÉDITOS				
Previsión para deudores incobrables	349.217.976	107.579.745	(83.751.411)	373.046.310
INVERSIONES				
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión	6.881.733.021	2.742.410.176	(1.650.415.756)	7.973.727.441
TOTALES	7.230.950.997	2.849.989.921	(1.734.167.167)	8.346.773.751

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 6/3/2026

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

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

MATIAS PERALTA
Presidente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Presidente y Directores de
Mega QM S.A.
CUIT N°: 30-71212645-7
Domicilio legal: Tte. Juan Domingo Perón 646, piso 4
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables

1. Opinión

Hemos auditado los estados contables de liquidación de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (CUIT N° 30-71556132-4) (en liquidación) (el Fondo), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre del 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como 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.

En nuestra opinión, los estados contables de liquidación adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y los flujos de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento descriptas en la nota 2 de los estados contables.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección 6. "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables de liquidación" de nuestro informe. Somos independientes de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en 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. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. 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 de liquidación adjuntos, que describe la “Ocurrenca 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 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 Comisión Nacional de Valores, 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.

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

El Directorio del Agente de Administración del Fondo es responsable de la otra información, que comprende a la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

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

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

5. Responsabilidades del liquidador del Fondo en relación con los estados contables de liquidación

El Liquidador del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de liquidación adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento descriptas en la nota 2 de los mencionados estados contables y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables 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 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.

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

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

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

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables de liquidación debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el 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 de liquidación, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Las cifras de los estados contables de liquidación mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares del Fondo, los cuales se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- b) Según surge de los mencionados registros contables auxiliares del Fondo, no existía pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2026

DELOITTE & Co. S.A.
 Registro de Sociedades Comerciales
 CPCECABA – T° 1 - F° 3

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

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

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

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas de
Mega QM S.A.
CUIT N°: 30-71212645-7
Domicilio legal: Tte. Juan Domingo Perón 646 - Piso 4
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.

CLAUDIA DÍAZ
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 227 – F° 239

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 06/03/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: QUINQUELA MAS PREDIAL Fondo Comun de Inversion Cerrado Inmobiliario Ley 27260 Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-71556132-4

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$4.111.881.288,00

Intervenida por: Dr. SERGIO MARTIN VICARI

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. SERGIO MARTIN VICARI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 340 F° 122

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

700166

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
owjgxmxx

