

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

Estados contables por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026, presentados en forma comparativa

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

ÍNDICE

Memoria

Estados contables de período intermedio al 31 de marzo de 2026

Estado de situación patrimonial intermedio

Estado de resultados intermedio

Estado de evolución del patrimonio neto intermedio

Estado de flujo de efectivo intermedio

Notas 1 a 9

Anexos I a III

Informe de revisión emitido por los auditores independientes sobre estados contables de período intermedio

Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

Ejercicio económico N° 10 iniciado el 1° de enero de 2026

Estados contables de período intermedio correspondientes al periodo de tres meses iniciado el 1° de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026, presentados en forma comparativa

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

Denominación: QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (Nota 1)

Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión: Mega QM S.A.- 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 12/5/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 INTERMEDIO
al 31 de marzo de 2026 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior
(Cifras expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4.1)	163.033.018	227.803.345
Otros créditos (Notas 4.2)	1.141.554	1.026.749
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>164.174.572</u>	<u>228.830.094</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones (Anexo I)	3.725.585.278	4.271.306.970
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>3.725.585.278</u>	<u>4.271.306.970</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u><u>3.889.759.850</u></u>	<u><u>4.500.137.064</u></u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Honorarios a pagar (Notas 3 y 4.3)	691.774.248	797.346.895
Proveedores	6.282.477	6.463.898
Cargas fiscales (Nota 4.4)	49.195	1.229.045
Otras deudas (Nota 4.5)	158.743.903	146.162.807
TOTAL DEL PASIVO	<u><u>856.849.823</u></u>	<u><u>951.202.645</u></u>
“PATRIMONIO NETO corresponde por 3.976.854 cuotas partes Clase A de valor unitario \$ 294,2476 (US\$ 0,21431), por 2.050.000 cuotas partes Clase B de valor unitario \$ 301,7648 (US\$ 0,219785) y por 4.000.000 cuotas partes Clase C de valor unitario \$ 311,0271 (US\$ 0,226531) al 31 marzo de 2026 y por 3.976.854 cuotas partes Clase A de valor unitario \$ 314,60622 (US\$ 0,21757), por 2.050.000 cuotas partes Clase B de valor unitario \$ 322,643088 (US\$ 0,223128) y por 4.000.000 cuotas partes Clase C de valor unitario \$ 332,546742 (US\$ 0,229977) al 31 diciembre de 2025”	3.032.910.027	3.548.934.419
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u><u>3.889.759.850</u></u>	<u><u>4.500.137.064</u></u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 INTERMEDIO

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 presentado en forma comparativa con igual
período del ejercicio anterior

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(448.295.463)	(109.857.424)
Impuestos y otros gastos	(67.728.929)	(42.064.936)
PÉRDIDA DEL PERÍODO	<u>(516.024.392)</u>	<u>(151.922.360)</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 INTERMEDIO

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 presentado en forma comparativa con igual
período del ejercicio anterior

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

	Cuotapartes	Total del patrimonio neto 31/03/2026	Total del patrimonio neto 31/03/2025
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	3.548.934.419	3.548.934.419	5.149.205.285
Pérdida del período	(516.024.392)	(516.024.392)	(151.922.360)
Patrimonio neto al cierre del período	3.032.910.027	3.032.910.027	4.997.282.925

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 INTERMEDIO

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 presentado en forma comparativa con igual
período del ejercicio anterior

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.8)		
Efectivo al inicio del ejercicio	227.803.345	345.802.926
Efectivo al cierre del período	<u>163.033.018</u>	<u>302.088.020</u>
Disminución neta del efectivo	<u>(64.770.327)</u>	<u>(43.714.906)</u>
 CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Pérdida neta del período	(516.024.392)	(151.922.360)
Deterioro neto de inversiones	545.721.325	74.662.039
Previsión para deudores incobrables	(54.057.012)	(15.797.128)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento de otros créditos	53.942.207	15.801.744
Disminución de honorarios a pagar	(105.572.647)	(30.851.587)
(Disminución) / Aumento de proveedores	(181.421)	860.837
(Disminución) / Aumento de cargas fiscales	(1.179.483)	16.687
Aumento de otras deudas	<u>12.581.096</u>	<u>63.514.862</u>
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas	<u>(64.770.327)</u>	<u>(43.714.906)</u>
 Disminución neta del efectivo	 <u>(64.770.327)</u>	 <u>(43.714.906)</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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

Con fecha 26 de enero de 2017 la Comisión Nacional de Valores (CNV) mediante Resolución General N° 18.491 aprobó la inscripción del Fondo Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260. La Resolución condicionó la aprobación de la autorización a la adecuación de ciertas observaciones al Reglamento de Gestión, las cuales fueron subsanadas, para la posterior inscripción en IGJ, conforme la Resolución de la Gerencia de Productos e Inversión Colectiva de la Comisión en fecha 2 de febrero de 2017. Dicho Reglamento fue inscripto en la Inspección General de Justicia (IGJ) con fecha 13 de febrero de 2017. El Fondo se encuentra bajo la administración de Mega QM S.A. (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 12/5/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 marzo de 2026 el Fondo registra contablemente \$ 3.725.585.278, neto de la constitución de una provisión por desvalorización de Proyectos (Ver Anexo I), ascendiendo el valor total invertido por el Fondo a U\$S 9.466.814 equivalentes a \$ 12.997.

937.108 convertidos al tipo de cambio al cierre de dicho respectivo período, en los siguientes proyectos inmobiliarios:

- “Proyecto Huidobro”: ubicado en el barrio de Saavedra de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 15 unidades funcionales de 1, 2 y 4 ambientes. Con fecha 6 de octubre de 2024, el Directorio aprobó la desinversión por 2 unidades, quedando 13 unidades de 1 ambiente (ver Nota 1.2).
- “Proyecto Malvinas”: ubicado en Neuquén Capital. Se han adquirido vía boletos de compraventa 31 unidades funcionales de 1, 1 divisible y 2 ambientes.
- “Proyecto 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 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 1º de enero de 2022, a partir de la cual la sociedad absorbente se denomina Mega QM S.A.

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

Con fecha 22 de diciembre de 2022 la CNV aprobó los cambios efectuados en el texto del reglamento de gestión y prospecto de emisión mediante la resolución N° 22093, donde se modificó exclusivamente la denominación de la sociedad gerente en función de los cambios que operaron a partir de la fusión por absorción entre Megainver S. A. y QM Asset Management que fuera registrada por la CNV con fecha 19 de mayo de 2022 mediante resolución 2022-21789-APN-DIR#CNV.

Con fecha 10 de diciembre de 2024, se celebró la asamblea extraordinaria de cuotapartistas del fondo común de inversión cerrado Fondo Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260, en la cual se aprobó por unanimidad de cuotapartistas presentes: (i) la posibilidad de llevar a cabo el rescate parcial de cuotapartes en especie del Fondo, (ii) la posibilidad de celebrar asambleas a distancia y la inclusión, en el texto reglamentario del Fondo, de dicha modalidad, y (iii) la respectiva modificación mediante Adenda del Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión del Fondo, y autorizaciones para iniciar los trámites

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (cont.)

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

correspondientes ante la CNV, y demás gestiones que correspondan ante los mercados donde se encuentran listadas y negociadas las cuotapartes.

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

Con fecha el 9 de marzo de 2025 ocurrió la Fecha de Vencimiento del Fondo, en virtud de haber operado el vencimiento de su período de vigencia, supuesto de Disolución previsto en Capítulo 8.3 del Reglamento de Gestión, resultando, en tal caso, de aplicación lo estipulado en el Capítulo 8.4., siguientes y concordantes, del Reglamento de Gestión.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 Cuotapartes 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 cuotapartes 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 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (cont.)

1.2) Contexto actual en el que opera el Fondo

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 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 8°, departamento "B" del Proyecto Pedernera, así como también de las unidades correspondientes al piso 3°, departamento "E" y piso 5°, departamento "F" del Proyecto Ruiz Huidobro, garantizadas con un pagaré por el total del precio firmado. La recompra de las unidades corresponden a operaciones en las cuales el Fiduciario realizó una oferta de adquisición de las unidades pertenecientes al Fondo. El precio fijado para cada una fue: (i) Unidad "8B" del Proyecto Pedernera por la suma de US\$ 69.594 (Dólares Estadounidenses sesenta y nueve mil quinientos noventa y cuatro); (ii) Unidad "3E" del Proyecto Ruiz Huidobro por la suma de US\$ 96.552 (Dólares Estadounidenses noventa y seis mil quinientos cincuenta y dos); (iii) Unidad "5F" del Proyecto Ruiz Huidobro por la suma de US\$ 91.839 (Dólares Estadounidenses noventa y un mil ochocientos treinta y nueve). A su vez, se encontraba garantizada la compra de las tres unidades mencionadas con un pagaré personal como tercero interesado de Vito Antonio L'Abbate. Con fechas 12/11/2024, 19/11/2024 y 26/11/2024 se configuraron los incumplimientos de los pagos comprometidos por la recompra indicada.

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

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

- Con fecha 06/12/2024 se procedió a la contratación e instalación de sistemas de seguridad en todas las unidades de los Proyectos a las cuales la Sociedad tenía acceso.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 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 apercibimiento de promover las acciones legales correspondientes, reservándose el derecho a optar por la resolución de los respectivos contratos de compra-venta. Con fecha 30 de diciembre de 2024 se ha formulado la pertinente denuncia penal y solicitud de ser tenido por querellante por la posible comisión del delito de desbaratamiento de derechos acordados, sin perjuicio de otras posibles calificaciones contra Induplack Fiduciaria S.A. y Vito Antonio L’Abbate (ver Nota 6 a) ii).
- Con fecha 9/1/2025 se recibió el aviso por la empresa de seguridad contratada por el Fondo de la intrusión en las unidades funcionales denominadas “4D” y “3B” del Proyecto Pedernera, las cuales fueron oportunamente recibidas mediante acta notarial.
- Con fecha 15/1/2025 la Sociedad Gerente comunicó a Induplack Fiduciaria S.A, mediante el envío de cartas documentos, ante el incumplimiento en la entrega y escrituración de las unidades de los Proyectos Acuña Figueroa 333 y Alberdi 5784, la resolución de los respectivos contratos de compraventa, intimando al Fiduciario a que en el plazo de 15 días reintegre las sumas de U\$S 1.503.134,90 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 de período intermedio, 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 de período intermedio (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 de período intermedio.
- Con fecha 16/1/2025 se procedió a realizar una diligencia policial in situ en las unidades “3A”, “3B”, “4D” y “4F” del Proyecto Pedernera. Se constató en dicho acto las intrusiones denunciadas, identificando a los posibles autores y expulsándolos de las unidades. A su vez, se procedió a fajar dichas unidades, las cuales cuentan a partir de tal fecha con consigna policial según se ha solicitado, y se promovieron acciones de carácter penal contra los usurpadores (ver Nota 6 a) i).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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.)

- 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 de período intermedio) 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 cuotapartes 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 anteúltimo párrafo de la presente nota).

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 acudirse 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 19/03/2026 los asesores legales procedieron al diligenciamiento del oficio a la División de Enlace con el Poder Judicial y Servicios Penitenciarios. Con misma fecha, presentaron la acreditación de la diligencia, que a la fecha no ha sido proveída por el Juzgado.

El del 18/03/2026, los asesores legales diligenciaron el oficio a IGJ a fin de obtener la sede social de Induplak S.A. Sin embargo, al no obtener respuesta de IGJ enviaron un oficio reiteratorio el 8/4/2026. El 14/4/2026 IGJ respondió el segundo oficio reiteratorio solicitando datos adicionales respecto del

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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.)

oficio diligenciado. El 20/4/2026 se envió un nuevo oficio reiteratorio para cumplir con lo requerido por el Juzgado el 26/12/2025.

El 20/3/2026 la División de Enlace con el Poder Judicial y Servicios Penitenciarios respondió a la consulta sobre el alojamiento del Sr. Emmanuel L'Abbate que, compulsados los registros con los datos aportados, no se posee registro de alojamiento en la actualidad en la órbita de la policía de la ciudad de Buenos Aires. Por ello, se solicitó el 8/4/2026 se ordene librar un nuevo oficio al Tribunal Oral en lo Correccional y Criminal N°26 quien tiene la custodia del requerido, a fin de que confirme el alojamiento para poder avanzar con una notificación más rápida

El 21/4/2026 la Sociedad recibió la respuesta de la IGJ en donde consta que el domicilio de Induplack S.A. se encuentra en la calle Montiel N°1975 2° Piso "6" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Atento a ello, el 29/04/2026 se presentó el mandamiento para notificar la intimación de pago. El Juzgado se encuentra actualmente confrontando el mandamiento para su posterior diligenciamiento realizando la notificación "en el domicilio constituido".

En la misma fecha, el Juzgado ordenó librar oficio al Tribunal Oral en lo Criminal y Correccional N° 26 a fin de que informe el lugar de alojamiento del Sr. Emmanuel Andrés L'Abbate, DNI N° 31.447.856. El 27/4/2026 el Juzgado libró el oficio por Secretaría. El 30/04/2026 el Tribunal Oral contestó el oficio informando que Emanuel Andres L'Abbate se encuentra detenido a disposición de este en el Complejo Penitenciario Federal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, estima que las probabilidades de recupero total o sustancial del crédito son bajas, sobre la base de las constancias actualmente disponibles y considerando la situación de insolvencia aparente de los ejecutados.

- 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 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 período (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 de período intermedio, 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 de período intermedio.

En consecuencia, a la fecha de cierre de los presentes estados contables de período intermedio, 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 de período intermedio.

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS

Los presentes estados contables del Fondo por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

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.

Atento a lo mencionado en Nota 1.1, los presentes estados contables intermedios 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 presentes estados contables intermedios 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 intermedios se presentan considerando el valor estimado de recupero, realización o cancelación de los mismos al 31 de marzo de 2026, sobre la base de las últimas tasaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2025, considerando que no se han identificado eventos o circunstancias que pudieran afectar de manera significativa dichas tasaciones. 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 de período intermedio.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

2.1) Información contable ajustada por inflación (Cont.)

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 de período intermedio han sido preparados en moneda homogénea de marzo de 2026.

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 9,44% y 8,57% para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025, respectivamente, y 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 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 de período intermedio.

2.2) Criterios de exposición

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

2.2) Criterios de exposición (cont.)

Los presentes estados contables de período intermedio se presentan en forma comparativa. El estado de situación patrimonial, notas y anexos al 31 de marzo de 2026 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados, evolución de patrimonio neto y flujo de efectivo al 31 de marzo de 2026 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en la nota 2.1 anterior, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

2.3) Expresión de los estados contables en moneda de curso legal

De acuerdo con el Reglamento de Gestión, la moneda del Fondo es el dólar estadounidense, por lo que las registraciones de las operaciones se efectúan en esa moneda.

Dado que la CNV estableció que los estados contables de los Fondos deben ser presentados en moneda de curso legal (peso argentino) el Fondo aplicó el siguiente procedimiento para la conversión a pesos de sus registros contables:

- Activos y pasivos en moneda extranjera: al 31 de marzo de 2026, han sido valuados al tipo de cambio del dólar vigente al cierre del período.
- 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 período 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 de período intermedio están reexpresados en moneda de cierre.

2.4) Criterios de valuación

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

2.4) Criterios de valuación (cont.)

Los activos y pasivos en moneda extranjera detallados en el Anexo II se valuaron en pesos utilizando el tipo de cambio vigentes al cierre del período/ 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 período/ejercicio, 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 marzo de 2026 y 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 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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.)

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 descritas 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 marzo de 2026, no han sufrido variaciones significativas a la fecha de cierre de los presentes estados contables de período intermedio.

Tal como se explica en la Nota 1.2) al 31 de marzo de 2026 y 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).

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los avances de los proyectos son:

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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.)

(**) 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 de Fondo de comercializar los boletos de compra-venta asociados a cada proyecto, v) la evaluación de los asesores legales en relación a la probabilidad de obtener resultados favorables en las causas penales que permitan la restitución de las unidades usurpadas y el horizonte temporal que pudiera demandar la resolución de dichos litigios, vi) los gastos legales por honorarios y judiciales asociados con los reclamos efectuados, vii) los gastos 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 período en que se producen.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 cada período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables de período intermedio.

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 marzo de 2026 y 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 de período intermedio, 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 cada período por el cual se informa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

**NOTA 3 - HONORARIOS AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE PRODUCTOS DE INVERSIÓN
COLECTIVA DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN Y AGENTE DE CUSTODIA DE
PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN A PAGAR**

Incluye los honorarios devengados a pagar correspondientes al 31 de marzo de 2026 y 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 marzo de 2026 y 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 marzo de 2026 y 2025 ascienden al 0,3% anual.

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

Asimismo, según lo dispuesto por el Directorio del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión y el reglamento de gestión del Fondo, el Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión podría percibir, además, en concepto de gastos ordinarios de gestión, hasta el 0,5% anual del valor del patrimonio del Fondo, pagadero mensualmente.

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
4.1) Bancos		
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda nacional	8.664.509	5.807.746
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda extranjera (Anexo II)	154.368.509	221.995.599
Total	<u>163.033.018</u>	<u>227.803.345</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

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

4.2) Otros créditos

Otros créditos por baja de unidades de proyectos (Nota 6) b) (Anexo II)	354.213.414	408.270.426
Previsión de otros créditos (Anexo III)	(354.213.414)	(408.270.426)
Saldo a favor del Impuesto sobre los Ingresos Brutos	1.141.554	1.026.749
Total	1.141.554	1.026.749

4.3) Honorarios a pagar

Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II) (*)	535.557.461	617.289.644
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II) (**)	156.216.787	180.057.251
Total	691.774.248	797.346.895

4.4) Cargas fiscales

Retenciones de ganancias de terceros	49.195	1.229.045
Total	49.195	1.229.045

4.5) Otras deudas

Gastos pagados por terceros (*)	158.743.903	146.162.807
Total	158.743.903	146.162.807

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

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

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

	Otros créditos (*)	Honorarios a pagar	Proveedores	Cargas fiscales	Otras deudas
2do. Trimestre de 2026	1.141.554	-	6.282.477	49.195	-
Vencidos	-	691.774.248	-		158.743.903
Total al 31/03/2026	1.141.554	691.774.248	6.282.477	49.195	158.743.903

	Otros créditos (*)	Honorarios a pagar	Proveedores	Cargas fiscales	Otras deudas
Que no devengan interés	1.141.554	691.774.248	6.282.477	49.195	158.743.903
Total al 31/03/2026	1.141.554	691.774.248	6.282.477	49.195	158.743.903

(*) Antes de previsión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

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

a) Acciones penales

i) Causas N° MPF 1105220 y MPF 01111969.

A raíz de las intrusiones en el Proyecto Pedernera, (mencionada en la Nota 1.2), en la unidad funcional denominada “3A”, se ha formulado denuncia con fecha 20/12/2024, y en las unidades “3B” y “4D”, con fecha 9/1/2025, las que tramitaron ante la Unidad de Intervención Temprana de la Fiscalía Oeste, sita en la Avenida Paseo Colón 1333, piso 2do. Contrafrente, las cuales han quedado efectivamente radicadas con fecha 26/12/2024 y 10/01/2025, respectivamente, en la Fiscalía Penal, Contravencional y de Faltas Nro. 25 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, posteriormente se agregó la unidad “4F”.

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.

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 fueron cumplidas y la causa está en condiciones de que la Fiscalía emita un dictamen acerca de su curso posterior, que podría incluir nueva actividad probatoria.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

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

- a) Acciones penales (cont.)
 - i) Causas N° MPF 1105220 y MPF 01111969 (cont.)

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.

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

Con fecha 30 de diciembre de 2024 se ha formulado la pertinente denuncia y solicitud de ser tenido por querellante a la Sociedad Gerente por la posible comisión del delito de desbaratamiento de derechos acordados, sin perjuicio de otras posibles calificaciones, en perjuicio del Fondo y la Sociedad Gerente, en el marco de la ejecución de diversos fideicomisos inmobiliarios, contra Induplack Fiduciaria S.A. y sus representantes. La causa se encuentra a cargo del Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 40, quien la recibió por la conexidad entre la denuncia y otras causas que se encuentran jurídicamente acumuladas allí contra Induplack Fiduciaria S.A. y sus representantes. Su trámite se encuentra delegado en la Fiscalía Nacional en lo Criminal y Correccional N° 16.

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.

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. Con motivo de ello, la Sociedad Gerente ha sido unificada con un grupo de querellas denominado “Grupo 4”, restando definirse si continuará allí o si será reconocida como grupo autónomo.

El tramo principal de la causa, que incluye la denuncia, fue elevada a juicio el 3 de marzo de 2026 donde interviene el Tribunal Oral en lo Criminal y Correccional N° 26 de la CABA y la Fiscalía N° 25 del mismo fuero. En fecha 9 de marzo de 2026 se corrió vista para el ofrecimiento de pruebas, plazo que fue prorrogado el 14 de abril de 2026 por 20 días hábiles.

Sin perjuicio de ello, se presentó el ofrecimiento de pruebas el día 9 de abril de 2026, antes del vencimiento del plazo original. Este ofrecimiento fue realizado en forma autónoma (sin atender a la unificación de querellas dispuesta durante la instrucción) por disposición del Tribunal Oral. Concluido el plazo, se abrirá el término de la admisibilidad de la prueba y sus eventuales recursos, lo que podría insumir meses de trámite.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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.)

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.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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.)

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 9/2/2026, la Sindicatura aconsejó verificar un crédito en favor del Fondo por la suma total de USD 1.562.436,66 (comprendido de USD 1.503.134,90 en concepto de capital, más USD 59.301,76, en concepto de intereses), pero convertido a pesos argentinos en virtud de la conversión obligatoria establecida en el artículo 127 de la Ley 24.522 (a \$ 1455, por ser la cotización oficial del 9/9/2025, a la fecha del decreto que ordenó la liquidación del fideicomiso). A su vez, la Sindicatura aconsejó que dicho crédito sea reconocido con privilegio especial en atención a la hipoteca en favor del Fondo que recae sobre el inmueble de calle Acuña de Figueroa 333, CABA, (art. 241, inciso 4, Ley Concursos y Quiebras - LQC). En consecuencia, la Sindicatura aconsejó verificar un crédito en favor del Fondo, con carácter privilegiado, por la suma de \$ 2.273.345.341.

El 13/2/2026 se agregó la respuesta de oficio de Banco de Servicios y Transacciones S.A.U. (BST) al expediente, y el Juzgado agregó la respuesta e hizo saber la contestación el 18/2/2026.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 24/2/2026 la Sindicatura formuló manifestaciones sobre las contestaciones recibidas por el BCRA y BST. La Sindicatura informó los movimientos de fondos efectuados desde la cuenta en dólares del fideicomiso tras la acreditación del pago recibido por la venta de unidades funcionales, detallando las transferencias realizadas -incluyendo pagos a Figueroa Norte SRL, a Gasital S.A. y a otra cuenta del propio fideicomiso- y solicitó medidas para verificar el destino de ciertos importes relevantes. Asimismo, requirió que se intime al BCRA a informar la entidad correspondiente a un CBU identificado, la nómina de bancos con los que operó el fideicomiso y, en su caso, que se libre oficio desde el usuario “Juzgado” de la plataforma de “Diligenciamiento Electrónico de Oficios a Organismos Externos” (DEOX) para ordenar el cierre de cuentas.

En atención a ello, el Juzgado dispuso librar oficio a la sociedad Gastial S.A. a los fines solicitados por la Sindicatura, y librar un nuevo oficio al BCRA.

El 24/2/2026 el Juzgado agregó la observación al informe individual del art. 35 LCQ presentada por la Sociedad Gerente y BST, sin embargo, el Juzgado dispuso denegar lo solicitado.

El 26/2/2026 el Juzgado dictó la Resolución verficatoria en los términos del art. 36 de la LCQ por medio de la cual resolvió declarar inadmisibile el crédito insinuado por el Fondo en virtud de la observación que fue efectuada por algunos acreedores, el Juzgado se limitó a concluir que no estaba en condiciones de “formar convicción necesaria, suficiente y motivada respecto de la verdad jurídica objetiva”.

El 3/3/2026 la Sindicatura pidió librar oficios a la Cámara Electoral Nacional a fin de poder notificar a Luis Jaime Brodsky, Gabriel Alejandro Brodsky y Pablo Ezequiel Brodsky de la resolución dictada el 9/2/2026 que dispone “requerir a los fiduciantes (integrantes del grupo Brodsky) para que en el plazo de cinco días de notificados manifiesten y/o acrediten en autos la efectiva Integración de los fondos comprometidos, ello de conformidad con lo pactado en la cláusula 2 punto 2.1.1. del contrato de fideicomiso”. El Juzgado el 05/03/2026 ordenó librar el oficio a la Cámara Electoral a los fines indicados.

El 03/03/2026 la Sindicatura solicitó se requiera el levantamiento de la medida de no innovar dispuesta por el Juzgado Nacional Criminal y Correccional N°40, siendo el inmueble sito en Acuña de Figueroa 333 el único bien realizable de la liquidación del Fideicomiso. El Juzgado el 05/03/2026 ordenó librar el oficio al Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 40, a fin de poner en conocimiento al Magistrado a cargo de la causa “*CCC 18025/2020/CNCI – Imputado: Induplack Fiduciaria S.A. y otros s/ defraudación (art. 173, inc. 12) Querellante: Goncalo, Stella Maris y otros*” la liquidación judicial y, en tal sentido, requerirle el levantamiento de la medida cautelar de prohibición de innovar que pesa sobre el inmueble objeto de la liquidación, o en su caso, autorice la realización del bien en el marco del presente proceso.

El 11/03/2026 se envió el oficio por DEOX al Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N°40. Aún no se agregó respuesta.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 13/03/2026 la Sindicatura presentó un oficio a comparendo dirigido a la Cámara Nacional Electoral (CNE) a fin de conocer los domicilios de Brodsky Gabriel Alejandro, Brodsky Pablo Ezequiel y Brodsky Luis Jaime. El 16/03/2026 se libró DEOX a CNE a estos fines. La CNE contestó el oficio informando el domicilio de los Brodskys.

El 25/3/2026 la Sindicatura presentó el Informe del art. 39 LCQ, por medio del cual, detalló el activo y el pasivo del Fideicomiso, fijó la fecha de cesación de pagos y realizó reserva de iniciar acciones de ineficacia concursal en contra del Fondo por la Hipoteca constituida a favor de BST.

El 26/3/2026 la Sindicatura solicitó se intime a los Brodskys a que cumplan con lo ordenado esta vez a los domicilios informados por la CNE, lo que fue ordenado por el Juzgado con misma fecha.

El 26/3/2026 se presentó el incidente de revisión de crédito.

El 27/3/2026 se proveyó el auto de inicio que: (i) tuvo por presentado el incidente de revisión; (ii) tuvo por presentados, por parte y por constituidos los domicilios; (iii) del pedido de revisión, corrió traslado a la Sindicatura por un plazo de 10 días y (iv) dispuso agregar las copias digitales al expediente e hizo saber que, en caso de ser necesario, requerirá los originales en los estrados del Tribunal.

El 30/3/2026 se notificó el incidente de revisión a la Sindicatura.

El 13/4/2026 el Juzgado corrió traslado de la observación de la fecha de cesación de pagos a la Sindicatura. El 16/4/2026 se notificó el traslado.

El 14/4/2026 la Sindicatura contestó el incidente de revisión. En su escrito, la Sindicatura: (i) consideró justificado el crédito reclamado por el Fondo, especialmente en lo que refiere al capital reclamado (convertido a pesos); (ii) mantuvo su oposición a los intereses solicitados por el Fondo, retirando su posición de que deberían reconocerse sólo USD 59.301,76 (convertido a pesos) en concepto de intereses; (iii) se opuso al reconocimiento del privilegio solicitado por el Fondo por considerar que es “injusto” en relación con los demás boletistas; (iv) se opuso a que el incidente sea declarado de puro derecho; y (v) se opuso a la eximición de costas solicitadas por el Fondo.

El 16/4/2026 el Juzgado tuvo por contestado el traslado.

El 29/04/2026 se solicitó se resuelva la cuestión como de puro derecho. Esta presentación aún no fue proveída por el Juzgado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 20/4/2026 la Sindicatura contestó el traslado sobre la observación al Informe General presentada por el Fondo. En ese sentido, ratificó la fecha de cesación de pagos fijada al 30 de mayo de 2017, sosteniendo que se encuentra debidamente fundada en las constancias de autos y en los parámetros legales aplicables, y rechazó las fechas alternativas propuestas por los observantes. Asimismo, reiteró que el fideicomiso fue estructurado sin aportes de capital propio, financiándose mediante terceros con garantías privilegiadas, lo que evidenciaría el estado de insolvencia desde su origen. Finalmente, también rechazó la improcedencia alegada respecto de eventuales acciones de ineficacia concursal vinculadas a la hipoteca, manteniendo lo expuesto en su Informe General. El Juzgado tuvo presente la contestación del traslado el del 27/4/2026.

El 9/4/2026 se presentó la observación al informe del art. 39 LCQ por medio de la cuál se observó (i) la interpretación de la Sindicatura de la relación del Fondo con los Brodskys y (ii) la fecha de cesación de pagos.

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, estima que las probabilidades de recupero del crédito son bajas-medias, teniendo en cuenta la necesidad de promover el incidente de revisión del crédito insinuado, la existencia de múltiples boletistas en el proceso de liquidación y las probabilidades medias-bajas de reconocimiento de la hipoteca.

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 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 Pedertera, 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).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 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. (ByMA) el 7/10/2025 y respondido -tras su reiteración- el 7/11/2025.

El 30/12/2025, ByMA informó en el expediente que el Fondo no se encuentra habilitado en este mercado, toda vez que fue suspendido su listado desde el 10 de abril de 2025, en virtud de su proceso de liquidación, razón por la cual no resulta posible llevar adelante la negociación por los canales habituales con los que cuenta BYMA. Sin perjuicio de ello, en relación con la subasta de las cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo pertenecientes al señor Vito Antonio L'Abbate, dadas las características del Fondo, ByMA consideró que el Juzgado podrá ordenar remate en los términos de la Circular N° 3492 de ByMA.

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 US\$ 1.146.126 y US\$ 787.637, correspondientes al total invertido por el Fondo, en los respectivos Proyectos. Asimismo, se intimó por el mismo plazo al pago de US\$ 996.604,23 y US\$ 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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.)

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 fideicomitidos 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.

El 6/2/2026, la Sociedad Gerente apeló la sentencia del 29/12/2025 y, en la misma fecha, el Juzgado concedió en relación el recurso de apelación interpuesto.

El 19/2/2026, la Sociedad Gerente y BST fundaron el recurso de apelación interpuesto.

El 20/2/2026 el Juzgado tuvo por presentados los fundamentos de la apelación y confirió traslado del memorial.

La Sindicatura no contestó la expresión de agravios contra la sentencia del 29/12/2025 que rechazó el pedido de liquidación judicial del fideicomiso. Frente a ello, el 09/03/2026 se presentaron como apoderados de la Sociedad Gerente y BST y se solicitó se eleven las actuaciones a la Cámara a fin de dar tratamiento al recurso de apelación interpuesto. El 11/03/2026 el Juzgado tuvo por presentados y por parte, y dispuso que, atento al estado de autos y encontrándose vencido el plazo para contestar el traslado del memorial conferido, se eleven los autos.

El 13/3/2026 se elevaron los autos a la Cámara. El 13/3/2026 recibió el pase la Sala A de la Cámara Comercial.

El 20/3/2026 recibió el pase la Fiscalía Comercial a fin de expedirse sobre el recurso de apelación interpuesto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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 las probabilidades de recupero del crédito son bajas, considerando que la liquidación judicial del fideicomiso ya fue rechazada en primera instancia y las circunstancias del caso (estado de avance de la construcción del edificio, la existencia de personas habitando las unidades funcionales y existencia de medida cautelar de no innovar dictada en sede penal) limitan las posibilidades que la Cámara Comercial interviniente revierta la resolución apelada y ordene la liquidación judicial del fideicomiso.

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. A la fecha de emisión de los presentes estados contables de período intermedio, el traslado aún no fue notificado a las peticionantes.

El 21/4/2026 se presentaron a fin de diligenciar la notificación y practicar la citación al Fiduciario sustituto Patricio Gastón Flores, CUIT/CUIL 20284637365 conforme a lo ordenado por el Juzgado a fs. 47. El 5/5/2026 el Juzgado: (a) tuvo presente lo informado con relación al domicilio del fiduciario sustituto, (b) ordenó practicar la notificación ordenada mediante cédula Ley 22.172, y (c) rechazó el pedido de eximición de copias.

El 28/4/2026 la Sociedad Gerente fue notificada espontáneamente del traslado conferido sobre la oposición de los boletistas y se presentó la contestación. El 05/05/2026 el Juzgado dispuso que, previo a proveer lo que por derecho corresponda, se libre oficio por Secretaría al Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 40 para que (a) indique los alcances de la medida cautelar trabada contra el Fideicomiso y (b) precise el estado de la causa, si se ha dictado sentencia y, en su caso, si se encuentra firme, remitiendo copia de esta. El oficio fue diligenciado el 06/05/2026.

El Directorio de la Sociedad Gerente, en función de la opinión de sus asesores legales, y sobre la base de las constancias disponibles a la fecha, estima que las probabilidades de que la acción del reclamo prospere son bajas-medias, considerando que el inmueble integrante del patrimonio fideicomitado se encuentra ocupado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(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.)

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 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 marzo de 2026 y 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 de período intermedio.

NOTA 8 - RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Los presentes estados contables de período intermedio 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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 INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 12/5/2026

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

ANEXO I

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

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

INVERSIONES

al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa con el cierre del ejercicio anterior
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

Descripción	Importe	Importe
	31/03/2026	31/12/2025
	\$	\$
<u>Proyectos inmobiliarios (1)</u>		
"Proyecto Alberdi I" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	3.960.035.003	3.960.035.178
"Proyecto Islas Malvinas" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	3.119.854.940	3.119.854.937
"Proyecto Acuña", Ciudad Autónoma de Buenos Aires	2.138.885.256	2.138.885.349
"Proyecto Alberdi II" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.666.639.641	1.666.639.714
"Proyecto Pedertera" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	879.201.562	879.201.521
"Proyecto Huidobro" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.233.320.706	1.233.320.776
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión (ver Anexo III)	(9.272.351.830)	(8.726.630.505)
Total Inversiones (2)	3.725.585.278	4.271.306.970

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

(2) Denominados en moneda extranjera (Anexo II)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 marzo de 2026 presentados en forma comparativa con el cierre del ejercicio anterior
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

Clase y monto de la moneda extranjera	31/03/2026		31/12/2025		
	Cambio vigente	Monto en moneda local	Monto en moneda local	Monto en moneda constante – pesos	
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Bancos	USD	112.432	1.373	154.368.509	221.995.599
Otros créditos (*)	USD	257.985	1.373	354.213.414	408.270.426
Total de activo corriente				508.581.923	630.266.025
ACTIVO NO CORRIENTE					
Inversiones	USD	2.699.028	1.373	3.725.585.278	4.271.306.970
Total de activo no corriente				3.725.585.278	4.271.306.970
TOTAL DE ACTIVO				4.234.167.201	4.901.572.995
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Honorarios a pagar	USD	503.841	1.373	691.774.248	797.346.895
TOTAL DE PASIVO				691.774.248	797.346.895

(*) Otros créditos antes de provisión 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 12/5/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 III

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

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

PREVISIONES

al 31 de marzo de 2026 presentado en forma comparativa con el cierre del ejercicio anterior
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos - Nota 2.1)

	Saldos al inicio del ejercicio	Variación	Efecto RECPAM	Saldos al 31/03/2026	Saldos al 31/12/2025
<u>DEDUCIDAS DEL</u>					
<u>ACTIVO</u>					
OTROS CRÉDITOS					
Previsión para deudores incobrables	408.270.426	(18.832.896)	(35.224.116)	354.213.414	408.270.426
INVERSIONES					
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión	8.726.630.505	1.298.624.389	(752.903.064)	9.272.351.830	8.726.630.505
TOTALES	9.134.900.931	1.279.791.493	(788.127.180)	9.626.565.244	9.134.900.931

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 12/5/2026
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 12/5/2026

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 REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO

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 los estados contables de período intermedio

1. Identificación de los estados contables de período intermedio objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (CUIT N° 30-71556132-4) (en proceso de liquidación) (el Fondo), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo del 2026, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 9 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I a III.

2. Responsabilidades del 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 correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente 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.

3. Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables de período intermedio de liquidación adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos establecidos en el capítulo IV de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Somos independientes de “Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260” y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE.

Una revisión de estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamo nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables de liquidación adjuntos de “Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260” correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento descriptas en la nota 2 de los estados contables.

5. Énfasis sobre la liquidación del fondo y la base contable aplicada

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en la nota 1 a los estados contables 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. Los presentes estados contables de período intermedio 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 intermedios 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Las cifras de los estados contables de liquidación mencionados en la sección 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares del Fondo, los cuales se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- b) Según surge de los mencionados registros contables auxiliares del Fondo, no existía pasivo devengado al 31 de marzo de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo de 2026

INFORME DE REVISION DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERIODO INTERMEDIO

A los señores Accionistas de
MEGA QM S.A.
Maipú 1300 – Piso 20
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los Estados Contables de Período Intermedio de Liquidación

Identificación de los Estados Contables de Período Intermedio de Liquidación objeto de revisión

Hemos efectuado una revisión de los Estados Contables de Período Intermedio de Liquidación de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en proceso de liquidación) (“el Fondo”) que se adjuntan, los que comprenden el Estado de Situación Patrimonial Intermedio al 31 de marzo de 2026, los Estados Intermedios de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información complementaria seleccionada incluidas en Notas 1 a 9 y Anexos que los complementan.

Responsabilidad de la Dirección del Agente de Administración, en relación con los Estados Contables de Período Intermedio de Liquidación

El Directorio de Mega QM S.A. (en adelante, “Agente de Administración”) 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 las Comisión Nacional de Valores de corresponder, aplicables a empresas que han dejado de estar en funcionamiento descriptas en la Nota 2 a los Estados Contables de Liquidación adjuntos, como así también del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

Responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los Estados Contables de Período Intermedio de Liquidación adjuntos sobre la base de nuestra revisión. Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptadas por la Resolución C.D.N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) (y sus modificatorias). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos citados en el primer párrafo, hemos revisado el trabajo efectuado por el Dr. Sergio M. Vicari, en su carácter de auditor externo, quien emitió su informe con fecha 12 de mayo de 2026, de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que se tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la comisión fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas del Fondo, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio del Agente de Revisión.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión, y basados en el informe de fecha 12 de mayo de 2026 que emitió el Dr. Sergio M. Vicari, socio de Deloitte & Co. S.A., nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los Estados Contables de Período Intermedio de Liquidación adjuntos de Quinquena + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en proceso de liquidación) al 31 de marzo de 2026, no estén presentados en forma razonable en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas aplicables a empresas que han dejado de estar en funcionamiento y las normas de la CNV, de corresponder, aplicadas sobre la base descriptas en la Nota 2 a los Estados Contables de Período Intermedio adjunto.

Párrafo de énfasis sobre la liquidación del Fondo

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en la Nota 1 a los Estados Contables de Período Intermedio 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. Los presentes Estados Contables de Período Intermedio 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 intermedios 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.

Información sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

1. Los Estados Contables de Período Intermedio de Liquidación adjuntos se encuentran transcritos en los registros contables rubricados, que son llevados por el Fondo en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales, incluyendo tanto los libros contables como societarios.
2. En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 los restantes procedimientos descriptos en el artículo N°294 de la Ley N°19550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo de 2026.

Claudia Diaz
Por Comisión Fiscalizadora
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 227 – F° 239