

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

Estados contables intermedios por el período de seis meses finalizado
el 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ÍNDICE

Estados contables intermedios al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa

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 8

Anexos I y II

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables intermedios

Informe de la Comisión Fiscalizadora

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Ejercicio económico N° 6 iniciado el 1 de enero de 2022

Estados contables intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa

Expresado en moneda constante - pesos - (Nota 2.1)

Denominación: QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (Nota 1)

Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión: Mega QM S.A.- Maipú 1300, Piso 20 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión: Banco de Servicios y Transacciones S.A. - Av. Corrientes 1174, Piso 3 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Calificadora de riesgo: Untref

Fecha de última calificación: 28 de abril de 2022

Calificación: BBB+(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: 1.779.839

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL INTERMEDIO
al 30 de junio de 2022 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4.1)	264.489	1.683.561
Inversiones (Anexo I)	1.063.480.516	1.063.480.516
Otros créditos (Notas 4.2) y 5)	28.564	34.889
TOTAL DEL ACTIVO	1.063.773.569	1.065.198.966
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Honorarios a pagar (Notas 3, 4.3) y 5)	37.054.564	32.837.862
Cargas fiscales (Nota 4.4)	-	1.549
TOTAL DEL PASIVO	37.054.564	32.839.411
PATRIMONIO NETO corresponde por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 100,994482 (U\$S 0,807762), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 102,283292 (U\$S 0,81807) y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 103,849542 (U\$S 0,830597) al 30 junio de 2022 y por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 74,789063 (U\$S 0,729507), por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 75,554425 (U\$S 0,736973), y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 76,482113 (U\$S 0,746021) al 31 de diciembre de 2021.	1.026.719.005	1.032.359.555
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.063.773.569	1.065.198.966

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables intermedios.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	4.310.650	2.719.625
Honorarios Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	(5.822.283)	(6.432.953)
Honorarios Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	(1.831.849)	(1.670.336)
Otros gastos e impuestos	<u>(2.297.068)</u>	<u>(2.599.636)</u>
Resultado del período - Pérdida	<u>(5.640.550)</u>	<u>(7.983.300)</u>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables intermedios.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	1.032.359.555	1.047.378.329
Resultado del período – Pérdida	<u>(5.640.550)</u>	<u>(7.983.300)</u>
Patrimonio neto al cierre del período	<u>1.026.719.005</u>	<u>1.039.395.029</u>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables intermedios.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	30/06/2022	30/06/2021
VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.8)		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.683.561	5.519.678
Efectivo al cierre del periodo	264.489	3.463.801
Disminución neta del efectivo	(1.419.072)	(2.055.877)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del período - Pérdida	(5.640.550)	(7.983.300)
Efecto de la inflación sobre efectivo	290.774	1.022.663
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en otros créditos	6.325	3.479
Aumento de honorarios a pagar	4.216.702	5.922.088
(Disminución) / Aumento en cargas fiscales	(1.549)	1.856
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(1.419.072)	(1.033.214)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda -RECPAM - generado por el efectivo	(290.774)	(1.022.663)
Disminución neta del efectivo	(1.419.072)	(2.055.877)

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables intermedios.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - 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 con 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., 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 Inversiones y la Constructora Induplack.

El Plan de Inversión del Fondo contempla como actividad principal la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media. Cabe destacar lo siguiente:

- Se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para desarrollar –en su caso– inmuebles residenciales con destino a su futura enajenación, obteniendo un margen de utilidad entre los costos de adquisición, incorporación o desarrollo y el precio de venta posterior.
- La adquisición de los inmuebles por parte del Fondo se realizará previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.
- Adicionalmente, se realizará el *due diligence* correspondiente en caso de adquisición de acciones de sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.
- Transitoriamente se podrán alquilar los inmuebles, cuando no fuere factible o conveniente su enajenación, según lo resuelva el Administrador, con la opinión del Comité de Inversiones.

El Fondo emitió tres clases de cuotapartes:

- Clase A: corresponde exclusivamente a los sujetos que suscriban las Cuotapartes con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, y el monto máximo de suscripción es de U\$S 10.000.000.
- Clase B: corresponde a cualquier sujeto que no corresponda incluir en la Clase A o la Clase C. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo.
- 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

Al 30 de junio de 2022 el Fondo lleva invertidos \$ 1.063.480.516 (Ver Anexo I) 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.
- “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.
- “Proyecto Alberdi I” ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 18 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.
- “Proyecto Alberdi II” ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 48 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.
- “Proyecto Acuña”, ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 26 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.

Con fecha 26 de febrero de 2021, se celebró la asamblea extraordinaria de 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 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 29 de septiembre de 2021, el Directorio de QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. y de Megainver S.A. aprobaron la celebración de la fusión por incorporación de ambas Sociedades, la cual ha tenido efecto a partir del 1 de enero de 2022. La misma se llevó a cabo de conformidad con el Art. 82 de la Ley General de Sociedades.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

1.2) Contexto actual en el que opera el Fondo

El Fondo ha operado en los últimos años en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han presentado una importante volatilidad, como resultado de la recesión iniciada en años anteriores y profundizada por el COVID-19 y sus consecuencias sobre la economía real.

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia al brote de Coronavirus (COVID-19), debido a su rápida propagación por el mundo. En la República Argentina, donde opera el Fondo, el 12 de marzo de 2020 a través del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) N°260/2020, y sus modificatorias, se decretó la emergencia sanitaria para la gestión de la situación de crisis ocasionada por el COVID-19 que atento a la evolución del virus y al incremento de los contagios producido en el último tiempo, mediante Decreto N° 867/2021 se prorroga la emergencia sanitaria hasta el 31 de diciembre de 2022.

Los Fondos han continuado trabajando sin dificultades desde el inicio de la pandemia, basado principalmente en que los clientes operan a través de canales electrónicos, con lo cual el volumen de operaciones se ha mantenido en niveles normales. Más allá de lo mencionado anteriormente, el Directorio y la Gerencia de la Sociedad Gerente realizan un seguimiento permanente de la situación descripta.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, el Fondo no ha sufrido impactos significativos derivados de estos sucesos sobre su situación patrimonial y financiera, sobre sus resultados y/o sobre sus flujos de efectivo. La Dirección de la Sociedad Gerente estima que el Fondo tampoco sufrirá impactos significativos en el futuro de continuar con al menos el nivel actual de actividad.

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, mencionadas en párrafos anteriores. 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 emisión de los presentes estados contables intermedios se encuentran en actividad los 5 proyectos donde el fondo mantiene inversiones. Los mismos presentan distintos grados de avance según lo informado en Nota 2.4 b).

Adicionalmente, la intención de la Sociedad Gerente es que la enajenación de los inmuebles se realice incluso antes del nuevo plazo de vencimiento.

La Dirección de la Sociedad Gerente estima que considerando la reanudación de las obras mencionada en esta nota y con la extensión del plazo de duración del Fondo mencionada en la Nota 1.1) no sufrirá impactos patrimoniales significativos en el futuro.

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS

Los estados contables intermedios han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, contenidas en las Resoluciones Técnicas (RT) emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), y con las normas pertinentes de la CNV.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

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

2.1) Unidad de medida

Los estados contables intermedios son preparados en moneda constante (pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del ejercicio actual), conforme lo requieren la Resolución General (RG) N° 777/18 de la CNV publicada en el Boletín Oficial, con vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, y la Resolución N° 107/2018 del Consejo Directivo (CD) del CPCÉCABA y su modificatoria que estableció la necesidad de reexpresar a moneda constante los estados contables correspondientes a ejercicios cerrados a partir del 1° de julio de 2018 inclusive, en concordancia con la Resolución N° 539/2018 de la Junta de Gobierno (JG) de la FACPCE del 29 de septiembre de 2018. La Resolución JG FACPCE N° 539 a su vez:

- a. identificó la existencia de un contexto de inflación a partir del 1° de julio de 2018 al comprobarse que la tasa acumulada de inflación medida por el índice de precios internos mayoristas (IPIM) en los tres años más recientes había superado el 100%; condición necesaria para reexpresar las cifras de los estados contables de acuerdo con los parámetros establecidos por la RT 39 de la FACPCE “Normas contables profesionales: modificación de las RT N° 6 y N° 17. Expresión en moneda homogénea”, y
- b. aprobó las normas generales y particulares a tener en cuenta en materia de reexpresión de estados contables en moneda constante de acuerdo con los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 6 “Estados contables en moneda homogénea”, incluyendo ciertas simplificaciones opcionales.
- c. admite determinar y presentar los resultados financieros y por tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) en una sola línea.

Al aplicarse la RT N° 6, la reexpresión monetaria de la información contable (activos y pasivos no monetarios, componentes del patrimonio neto, e ingresos y gastos) debe efectuarse retroactivamente como si la economía hubiese sido siempre hiperinflacionaria, utilizando coeficientes derivados de una serie de índices resultante de combinar el índice de precios al consumidor (IPC) nivel general publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), con mes base diciembre 2016 = 100, con el IPIM nivel general publicado por el INDEC para ejercicios anteriores.

Asimismo, deben reexpresarse las cifras correspondientes a los ejercicios precedentes que se presentan con fines comparativos, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dichos ejercicios. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables ha sido del 36,15% y de 25,32% en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente, y del 50,94% en el ejercicio precedente.

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del Estado de Situación Patrimonial no fueron reexpresados, dado que ya se encuentran expresados a la fecha de los estados contables;
- Los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del ejercicio que se informa, y
- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente.

2.2) Criterios de exposición

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

Los presentes estados contables se presentan en forma comparativa. El estado de situación patrimonial, notas y anexos al 30 de junio de 2022 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al 31 de diciembre de 2021, y los estados de resultados, evolución de patrimonio neto y flujo de efectivo al 30 de junio de 2022 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021. Los estados contables al 31 de diciembre de 2021 y al 30 de junio de 2021 fueron reexpresados en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.1).

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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, han sido valuados al tipo de cambio del dólar vigente al cierre del ejercicio.
- Para la conversión de suscripciones de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio de dólar al cierre.
- Para la emisión de rescates de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio de dólar al cierre.
- Para la conversión de resultados se aplicó el tipo de cambio de cierre.

Las diferencias de cambio originadas en dicho proceso de conversión han sido imputadas al resultado de cada ejercicio en la línea "Diferencia de cambio".

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

2.4) Criterios de valuación

a) Bancos, otros créditos y deudas:

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se valoraron a su valor nominal.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

b) Inversiones:

La valuación de las inversiones se ha realizado siguiendo los criterios señalados por la CNV. Como consecuencia de ello, resulta lo siguiente:

Proyectos inmobiliarios: al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 han sido valuados a su costo de adquisición reexpresado conforme lo expuesto en la nota 2.1.

Asimismo, en cada fecha de cierre de ejercicio la Gerencia de la Sociedad Gerente revisa los importes en libros de sus inversiones en proyectos inmobiliarios para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo excede su importe recuperable. Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Directorio de la Sociedad Gerente considera que no existen indicios de deterioro de dichos activos.

Tal como se explica en la Nota 1.2) al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los proyectos presentan ciertas demoras en el avance de las obras. Por lo expuesto, el Directorio de la Sociedad Gerente, se encuentra realizando un seguimiento detenido y pormenorizado de cada uno de los proyectos solicitando reprogramaciones y nuevos plazos para el cumplimiento de las obligaciones. En opinión del Directorio de la Sociedad Gerente, basada en la opinión de sus asesores legales, se estima que las demoras en los plazos programados originalmente para los proyectos no tienen impacto significativo en la situación patrimonial y financiera del Fondo al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	% Programado	% Efectivo	% Programado	% Efectivo
Ruiz Huidobro 3055	100,00%	71,47%	94,20%	54,26%
Alberdi 6683	100,00%	75,02%	94,20%	57,01%
Alberdi 5784/5800	86,87%	26,30%	44,80%	24,16%
Acuña de Figueroa 333	35,73%	16,16%	16,84%	15,23%
Islas Malvinas 772	70,00%	44,00%	46,44%	34,00%

c) Cuentas de resultados:

La Sociedad Gerente ejerció la opción de la Resolución Técnica N°6 y la Resolución de Junta de Gobierno N° 539/18 de la FACPCE de determinar y presentar los intereses, las diferencias de cambio y otros resultados financieros, incluyendo el RECPAM, en la línea "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda- RECPAM)".

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

2.5) Uso de estimaciones

La preparación de los estados contables intermedios 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, incluyendo aquellos de naturaleza contingente, como así también de las cifras informadas de ciertos ingresos y gastos generados durante el periodo. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

2.6) Reconocimiento de ingresos y egresos

Los ingresos y egresos se reconocen en el estado de resultados intermedio 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 cuotas partes 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 30 de junio de 2022 y 2021, el Fondo no obtuvo rentas de fuente extranjera.

2.8) Estado de flujo de efectivo intermedio

Se considera efectivo a los efectos de la preparación del presente estado, al saldo mantenido en Bancos. El Fondo presenta el estado de flujo de efectivo intermedio aplicando el método indirecto.

Todas las partidas de este estado se encuentran expresadas en moneda constante a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ascienden al 0,3% anual.

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

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
4.1) Bancos		
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda nacional	264.291	335.462
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda extranjera (Anexo II)	198	1.348.099
Total	<u>264.489</u>	<u>1.683.561</u>
4.2) Otros créditos		
Percepciones Ingresos Brutos	-	2.001
Saldo a favor de Ingresos Brutos	28.564	32.888
Total	<u>28.564</u>	<u>34.889</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
4.3) Honorarios a pagar		
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II)	29.048.920	25.941.802
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II)	8.005.644	6.896.060
Total	<u>37.054.564</u>	<u>32.837.862</u>
4.4) Cargas fiscales		
Retenciones de ganancias de terceros	-	1.549
Total	<u>-</u>	<u>1.549</u>

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

	Otros créditos	Honorarios a pagar
A vencer 3er. Trimestre de 2022	28.564	37.054.564
Total al 30/06/2022	28.564	37.054.564

	Otros créditos	Honorarios a pagar
Que no devengan interés	28.564	37.054.564
Total al 30/06/2022	28.564	37.054.564

	Otros créditos	Honorarios a pagar	Cargas fiscales
A vencer 1er. Trimestre de 2022	34.889	32.837.862	1.549
Total al 31/12/2021	34.889	32.837.862	1.549

	Otros créditos	Honorarios a pagar	Cargas fiscales
Que no devengan interés	34.889	32.837.862	1.549
Total al 31/12/2021	34.889	32.837.862	1.549

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2021 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

NOTA 6 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen bienes de disponibilidad restringida.

NOTA 7 - RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

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

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

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

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 líquidas y realizadas.

NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO

Con fecha 21 de julio de 2022, el Directorio aprobó por unanimidad el otorgamiento de una línea de crédito por hasta un máximo de 120.000 dólares, con un plazo máximo de vigencia hasta el 9 de julio de 2025 sin devengamiento de interés compensatorio, precancelable en cualquier momento sin penalidad.

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los estados contables intermedios que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera así como los resultados del Fondo a la fecha de cierre del período.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

INVERSIONES

al 30 de junio de 2022 comparativas con el cierre del ejercicio anterior
(en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>	
	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	\$	\$
<u>Proyectos inmobiliarios (1)</u>		
"Proyecto Alberdi I" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	323.310.699	323.310.699
"Proyecto Islas Malvinas" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	223.356.335	223.356.335
"Proyecto Acuña", Ciudad Autónoma de Buenos Aires	173.093.534	173.093.534
"Proyecto Alberdi II" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	127.786.772	127.786.772
"Proyecto Pedernera" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	112.044.454	112.044.454
"Proyecto Huidobro" Ciudad Autónoma de Buenos Aires	103.888.722	103.888.722
Total Inversiones (2)	<u>1.063.480.516</u>	<u>1.063.480.516</u>

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

(2) Denominados en moneda extranjera (Anexo II)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
al 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa
(en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

Clase y monto de la moneda extranjera	30/06/2022		31/12/2021	
	Cambio vigente	Monto en moneda local	Monto en moneda local	Monto en moneda local
	en moneda constante – pesos (2)	en moneda constante – pesos	en moneda constante – pesos	en moneda constante – pesos (1)
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos	USD 2	125,03	198	1.348.099
Inversiones	USD 8.505.803	125,03	1.063.480.516	1.063.480.516
Total de activo			1.063.480.714	1.064.828.615
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Honorarios a pagar	USD 296.365	125,03	37.054.564	32.837.862
Total de pasivo			37.054.564	32.837.862

USD: Dólares estadounidenses

(1) Nota 2.1

(2) Tipo de cambio BNA

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022
DELOITTE & Co. S. A

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/08/2022

JUAN PABLO CORBELLANI
Socio
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 309 - F° 200

RICARDO HERNÁN SALA
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 211

ANDRÉS PEDRO PERALTA
Presidente

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

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

Informe sobre los estados contables intermedios

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

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (el Fondo), que comprenden el estado de situación patrimonial intermedio al 30 de junio de 2022, los estados intermedios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y los anexos I a II.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, reexpresadas en moneda de junio de 2022 de conformidad con lo señalado en la nota 2.2 a los estados contables intermedios adjuntos, son parte integrante de los estados contables intermedios mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

2. Responsabilidad del Directorio en relación con los estados contables intermedios

El Directorio de Mega QM S.A. (la Sociedad Gerente) es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables intermedios adjuntos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

5. Otras cuestiones

Con relación a las cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 que se presentan con fines comparativos según se indica en la sección 1 de este informe, surgen de los estados contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021, preparados de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, y fueron auditados por otros profesionales, quienes han emitido su informe con opinión favorable sin salvedades con fecha 11 de marzo de 2022. En tanto las cifras correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 que se presentan con fines comparativos según se indica en el capítulo 1 de este informe, surgen de los estados contables intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, preparados de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, y fueron revisados por otros profesionales, quienes han emitido su informe con una conclusión no modificada con fecha 11 de agosto de 2021. Dichos estados contables han sido reexpresados en moneda de junio de 2022, tal como se indica en la mencionada sección 1.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Las cifras de los estados contables intermedios mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, los cuales se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- No surge de los registros contables deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de agosto de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Registro de Sociedades Comerciales
CPCECABA – T° 1 - F° 3

JUAN PABLO CORBELLANI (Socio)

Contador Público (U.B.A.)
CPCECABA - T° 309 - F° 200

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

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora, de Mega QM S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades hemos efectuado una revisión de los documentos correspondientes a QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260(en adelante, mencionado indistintamente como “QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260” o el “Fondo”), por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, detallados en el apartado siguiente:

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de Situación Patrimonial al 30 de junio de 2022.
- b) Estado de Resultados correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- e) Notas 1 a 8 y Anexo I y II que forman parte integrante de los mismos.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO DEL AGENTE DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

El Directorio de Mega QM S.A . (en adelante, mencionado indistintamente como “el Agente de Administración” o la “Sociedad”) es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables intermedios adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV), como así también del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables intermedios libres de incorrecciones significativas.

III. RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en el apartado I se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión de estados contables correspondientes a períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la

información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I, hemos revisado el trabajo efectuado por los señores auditores externos Deloitte & Co. S.A., Dr. Juan Pablo Corbellani (Socio), quien emitió su informe de fecha 11 de agosto de 2022, sin observaciones, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión de estados contables de períodos intermedios.

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

IV. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresado en el párrafo anterior, y en el informe de los auditores externos con fecha 11 de agosto de 2022 que emitió el Contador Juan Pablo Corbellani (socio de la firma Deloitte & Co. S.A.), nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**, mencionados en el apartado I de este informe, correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Las cifras de los estados contables intermedios mencionados en el primer párrafo de la sección I de este informe surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, los cuales se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de agosto de 2022.

RICARDO HERNAN SALA

Por Comisión Fiscalizadora

Contador Público (U.B.A)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 316 – F° 2