

Fondos Comunes de Inversión**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260****Sociedad Gerente**

Mega QM S.A

Sociedad DepositariaBanco de Servicios y
Transacciones S.A.**Calificación**"BB+(cc) Revisión Especial en
desarrollo"**Fecha de calificación**

21 de julio de 2025

Calificación anterior:

"BB+(cc) RED"

07/04/2025

Tipo de informe

Seguimiento

Metodología de Calificación

Se utilizó la [Metodología](#) de Calificación de Riesgos para Fondos Comunes de Inversión aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17284/14

AnalistasJuan Carlos Esteves,
jesteves@untref.edu.arJuan Manuel Salvatierra
jmsalvatierra@untref.edu.ar**Advertencia**

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento de calificación.

Calificación

Fondo	Calificación
Quinquela + Predial FCIC Inmobiliario - Ley 27.260	BB+(cc) RED

RED: Revisión Especial en Desarrollo

Fundamentos de la calificación

UNTREF ACR UP confirma la calificación de Quinquela + Predial FCIC Inmobiliario - Ley 27.260 en BB+(cc) bajo Revisión Especial en Desarrollo.

En marzo de 2025 la Sociedad Gerente (SG) informa mediante hecho relevante (HR) que ha decidido en su reunión de Directorio de fecha 13/03/2025, proceder a dar inicio al proceso de liquidación del Fondo en virtud de haber operado el vencimiento del plazo del Fondo. Asimismo, en HR del 20/03/2025, la Sociedad informa que, a partir de enero de 2025, dejará de devengar los honorarios correspondientes a administración y custodia.

El Fondo ha realizado inversiones en Proyectos identificados por el Desarrollador y con intervención del Comité de Inversiones, concentradas en 6 proyectos inmobiliarios de gran envergadura, de los cuales 5 presentan diferentes atrasos en sus grados de avance.

Según los últimos Estados Contables auditados, al 31/03/2025 el Fondo registra contablemente inversiones por \$4.097,30 millones, neto de la constitución de una previsión por desvalorización de Proyectos (Ver Anexo I de los mencionados EECC), ascendiendo el valor total invertido por el Fondo a USD 9,14 millones, equivalentes a \$9.797,82 millones convertidos al tipo de cambio al cierre de dicho respectivo período.

El 11/07/2025, mediante HR la Sociedad informa que se ha procedido a iniciar las solicitudes de liquidación judicial del Fideicomiso J. B. Alberdi 6683 y del Fideicomiso Ruiz Huidobro 3055 de Capital Federal. Estas medidas se toman por encontrarse ambos fideicomisos en cesación de pagos, en mora y con insuficiencia de bienes para atender sus obligaciones.

El Comité de Seguimiento del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el RG del Fondo, sigue con sus reuniones periódicas con el fin de evaluar los avances de los proyectos, las reprogramaciones y los cursos de acción legales y operativos a seguir, realizando el último encuentro el 15/07/2025.

La SG continúa realizando adecuadas acciones penales, ejecutivas y comerciales, las cuales fueron presentadas en distintos HR y plasmadas en notas a los últimos EECC intermedios. El Fondo continúa tomando medidas legales concretas de manera inmediata para resguardar la integridad del patrimonio del Fondo.

UNTREF ACR UP continuará monitoreando los resultados de las acciones legales, comerciales y operativas dispuestas por la Sociedad Gerente y por el Comité de Seguimiento, dirigidas a la fiduciaria de los proyectos como sus responsables y a la continuidad de las obras en caso de continuarse. Como así también, con respecto al proceso de liquidación del Fondo y a la toma de decisiones resueltas en las asambleas de cuotapartistas que se realicen.

I. Introducción

Quinquela + Predial FCICI Ley 27.260 (el Fondo), se halla inscripto con el N° 924, con autorización de la CNV (Resolución 18.491) desde el 26/01/2017. Opera en el marco normativo establecido por la Ley 27.260, sus reglamentaciones y la Resolución CNV N° 672/2016, habiéndose definido su duración en 5 años, contemplándose su prórroga a partir de la activación de mecanismos previstos en el Reglamento de Gestión (RG). El 26/02/2021 fue aprobada por la Asamblea extraordinaria de cuotapartistas, la prórroga en la vigencia del Fondo hasta el 09/03/2025 (comunicada por HR del 01/03/2021).

Por lo cual, el 14/03/2025 la Sociedad Gerente informa mediante HR que ha decidido en su reunión de Directorio de fecha 13/03/2025, proceder a dar inicio al proceso de liquidación del Fondo en virtud de haber operado el vencimiento del plazo del Fondo el 09/03/2025.

La moneda del Fondo es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. La emisión autorizada, fue por un monto mínimo de USD 10.000.000 y un máximo de USD 50.000.000. Actúan en calidad de Agente de Administración, Mega QM S.A., de Agente de Custodia, el Banco de Servicios y Transacciones y de Desarrollador, Predial S.A. El Administrador tiene una actuación independiente del Desarrollador.

El Fondo cerró el período de suscripción con fecha 07/03/2017, alcanzando un monto suscrito e integrado de USD 10.026.854, con la distribución por clase de inversor presentada en la siguiente Tabla 1.

Tabla 1 - Integración de cuotapartes

Clase de cuotaparte	Cuotapartistas	Monto (U\$S)	% Sobre Total
A	Fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal Ley 27.260	3.976.854	39,7%
B	Cualquier sujeto que no corresponde incluir en la Clase A o C	2.050.000	20,4%
C	Inversores institucionales	4.000.000	39,9%
Total suscrito e integrado		10.026.854	100%

La valuación de las cuotapartes del Fondo, se determina al momento de la presentación de los estados contables, que serán de periodicidad trimestral y anual, con la correspondiente determinación periódica del nivel patrimonial alcanzado por el Fondo en cada período. Ni el Administrador ni el Custodio garantizan al Fondo, determinados resultados para las inversiones, ni tampoco una determinada rentabilidad o evolución patrimonial.

Actividades de inversión en Activos Específicos

El Fondo invierte en Activos Específicos y no Específicos, que en conjunto representan a los Activos Autorizados. Los primeros, constituyen el objeto especial del Fondo (hasta alcanzar el 100% del Patrimonio Neto) y son principalmente, los activos resultantes de las inversiones previstas en los Proyectos identificados en el Plan de Inversiones, o/y sus alternativos, en tanto los segundos, se corresponden con las inversiones transitorias que se realizan, durante el denominado Período de Formación de Activos Específicos, que se especifica en el Reglamento de Gestión.

El Fondo ha realizado inversiones en Proyectos identificados por el Desarrollador y con intervención del Comité de Inversiones, concentradas en 6 proyectos inmobiliarios de gran envergadura. Para dichos proyectos se generaron 6 fideicomisos para llevar a cabo su implementación.

Según los últimos Estados Contables intermedios auditados, al 31/03/2025 el Fondo registra contablemente inversiones por \$4.097,30 millones, neto de la constitución de una provisión por desvalorización de Proyectos (Tabla 2), y al 31/12/2023 un valor de \$ 9.300,14 millones (Ver Anexo I a los EECC mencionados), ascendiendo el valor total invertido por el Fondo a USD 9,14 millones, equivalentes a \$9.797,82 millones convertidos al tipo de cambio al cierre de dicho respectivo ejercicio, en los siguientes proyectos inmobiliarios:

- **Proyecto Huidobro:** ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Se han adquirido vía boletos de compraventa 15 unidades funcionales de 1, 2 y 4 ambientes. Con fecha 06/10/2024, el Directorio aprobó la desinversión por 2 unidades, quedando 13 unidades de 1 ambiente.
- **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 CABA. Se han adquirido vía boletos de compraventa 21 unidades funcionales de 1 ambiente. Con fechas 10/04/2023 y 06/10/2024, el Directorio aprobó la desinversión por 7 unidades y una unidad, respectivamente, quedando 13 unidades de 1 ambiente.
- **Proyecto Alberdi I:** ubicado en CABA. Se han adquirido vía boletos de compraventa 18 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.
- **Proyecto Alberdi II** ubicado en CABA. Se han adquirido vía boletos de compraventa 48 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.
- **Proyecto Acuña,** ubicado en la CABA. Se han adquirido vía boletos de compraventa 26 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.

La valuación de los mismos incorpora la provisión por la desvalorización de activos para cubrir aquellos que se estima no serán recuperados. La metodología de cálculo está basada en la experiencia acumulada por el Fideicomiso y en función a las estimaciones de la Gerencia del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de FCI.

Tabla 2 - Distribución de las inversiones (en pesos) al 31/03/2025.

Proyectos Inmobiliarios	Inversiones
Alberdi I (CABA)	2.986.299.738
Islas Malvinas (Neuquén)	2.383.910.133
Acuña (CABA)	1.612.953.525
Alberdi II (CABA)	1.256.828.664
Ruiz Huidobro (CABA)	930.058.788
Pedernera (CABA)	657.115.948
Provisión para desvalorización de proyectos de inversión	-5.698.663.155
Total	4.128.503.641

Fuente: EECC al 31/03/2025.

El objetivo primario de la gestión del Fondo, es obtener la apreciación en el valor del Patrimonio del Fondo, principalmente a través del incremento en la valorización de los Activos Específicos.

II. Acciones registradas para el desarrollo del Fondo

Al 31/03/2025, cierre de los últimos estados contables auditados, la Sociedad informa que el Fondo mantiene inversiones en seis proyectos, de los cuales cinco presentan diferentes atrasos en sus grados de avance (ver Nota

2.4 b de los EECC intermedios). 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 del vencimiento del Fondo. En tal virtud, la SG 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. En las notas a los mencionados EECC se detallan las distintas gestiones de recepción de unidades que se fueron realizando desde septiembre de 2024 hasta la actualidad, los reclamos realizados, las ofertas de resarcimiento y pago por la totalidad de dichas unidades por parte de Induplack Fiduciaria S.A., que han sido aceptadas oportunamente.

Asimismo, debido a las demoras en la ejecución de los avances de obra, comunicadas a la SG, 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, se han llevado a cabo un conjunto de diligencias e intimaciones. Las mismas han derivado en la decisión por parte del Directorio de la SG, 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 como establece la normativa contable vigente. Los incumplimientos por parte del Fiduciario y sus detecciones, como las medidas implementadas por la SG ya fueron plasmados en los informes previos de esta agencia del 23/12/2024 ([Informe Previo dic 2024](#)) y del 07/04/2025 ([Informe Previo abril 2025](#)), como las garantías hipotecarias y prendarias que se tienen.

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

En HR del 20/03/2025, la Sociedad informa que a partir del 01/01/2025, dejará de devengar los honorarios correspondientes a administración y custodia. Mediante HR del 31/03/2025, la SG informa que el 28/03/2025 ha procedido a iniciar la solicitud de liquidación judicial del "Fideicomiso Acuña de Figueroa 333 de Capital Federal". Esta medida se toma por encontrarse el mencionado fideicomiso en cesación de pagos, en mora y con insuficiencia de bienes para atender sus obligaciones.

La SG informa que en relación al Proyecto Pedernera 152, el 07/4/2025 se envió una carta documento a Induplack Fiduciaria S.A 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 de la suma de USD 60.606 correspondiente al precio oportunamente abonado, más la suma de USD 51.437,88 correspondiente a intereses devengados al 1/4/2025, cuyo resultado negativo habilitará la ejecución de la garantía prendaria sobre cuotas partes del Fondo oportunamente otorgada por Induplack S.A., Emanuel A. L'Abbate y Vito A. L'Abbate. Asimismo, a la fecha de emisión de los estados contables se informó el inicio del juicio de ejecución prendaria contra Induplack S.A. y Emanuel L'Abbate, el cual ha quedado radicado en el Juzgado Comercial N° 12, Secretaría N° 120, bajo el expediente N° COM 8123/2025. Esta ejecución se da en relación a las garantías prendarias otorgadas por la venta de ciertas unidades adquiridas por el Fondo. La SG 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, en fecha 07/04/2025 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. A su vez, la SG 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.

En HR del 10/04/2025, Mega QM S.A. informa que en esa fecha la Sociedad tomó 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, en fecha

07/04/2025 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. Por otro lado, en fecha 06/05/2025 la SG informa que se ha procedido a iniciar un juicio de ejecución prendaria contra Induplack S.A. y contra Emanuel Andrés L'Abbate; el cual ha quedado radicado en el Juzgado Comercial N° 12, Secretaría N° 120, bajo el expediente N° COM 8123/2025. Esta ejecución se da en el marco de ciertas garantías prendarias otorgadas por la venta de ciertas unidades adquiridas por el Fondo.

El 11/07/2025, mediante HR la Sociedad informa que se ha procedido a iniciar las solicitudes de liquidación judicial del Fideicomiso J. B. Alberdi 6683 de Capital Federal, la cual ha quedado radcada en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 6, Secretaría 12, bajo el N° 13122/2025; así como también del Fideicomiso Ruiz Huidobro 3055 de Capital Federal, la cual ha quedado radcada en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 22, Secretaría 43, bajo el N° 13124/2025. Estas medidas se toman por encontrarse ambos fideicomisos en cesación de pagos, en mora y con insuficiencia de bienes para atender sus obligaciones.

En definitiva, se han realizado acciones penales, ejecutivas y/o comerciales las cuales fueron presentadas en distintos HR y plasmadas en notas a los EECC contra Induplack Fiduciaria S.A. y sus representantes, como contra los posibles autores de las intrusiones indebidas a las unidades funcionales.

Asimismo, el Comité de Seguimiento del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el RG del Fondo, sigue con sus reuniones periódicas con el fin de evaluar los avances de los proyectos, las reprogramaciones y los cursos de acción legales y operativos a seguir, realizando el último encuentro el 15/07/2025.

UNTREF ACR UP continuará monitoreando los resultados de las acciones legales, comerciales y operativas dispuestas por la Sociedad Gerente y por el Comité de Seguimiento, dirigidas a la fiduciaria de los proyectos y a la continuidad de las obras en caso de continuarse.

III. Valuación de los proyectos inmobiliarios del Fondo

Al 31/12/2024, la SG menciona en los EECC que ha solicitado informes de tasación de cada uno de los proyectos inmobiliarios, contemplando los ajustes correspondientes por los grados de avance pendientes informados por los auditores técnicos de obra, por la rescisión de los respectivos contratos de compra-venta de la totalidad de las unidades de los Proyectos Acuña Figueroa 333 y Alberdi 5784, y de la unidad funcional 10 G (renombrada como 10 F), del Proyecto Pedernera 152 y por la opinión de sus asesores legales, así como por las situaciones descriptas previamente.

Se señala, que de acuerdo a lo informado por los peritos tasadores que emitieron uno de los informes antes mencionados, los valores de tasación considerados por la Sociedad a efectos de la valuación de los proyectos inmobiliarios al 31/03/2025, que fueron los mismos que se contemplaron para el cierre del ejercicio anterior, no han sufrido variaciones significativas a la fecha de cierre de los presentes EECC contables intermedios.

A dicha fecha, 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 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.

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.

Al 31/03/2025, los avances de los proyectos del Fondo son los siguientes:

Tabla 3 – Avances de los proyectos del Fondo (en porcentaje - %) al 31/03/2025.

Proyecto	Avance de Obra		
	% Programado	% Real	Desvío programado vs. real
Islas Malvinas	100,00%	99,00%	1,00%
Acuña Figueroa (*)	73,87%	27,65%	46,22%
Alberdi I (*)	100,00%	50,75%	49,25%
Alberdi II	100,00%	99,00%	1,00%
Ruiz Huidobro	100,00%	97,00%	3,00%
Pedernera (**)	100,00%	99,00%	1,00%

(*) Con fecha 15/01/2025, la Sociedad 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.

(**) Con fecha 07/04/2025, la Sociedad procedió a la rescisión del contrato de compraventa, y al reclamo de la totalidad del importe invertido respecto de la unidad funcional 1o "G" (renombrada como 1o "F"), más los intereses correspondientes conforme a las cláusulas del contrato original.

Las previsiones realizadas por la desvalorización de proyectos de inversión fueron deducidas del activo por un total de \$5.698,6 millones a finales de marzo de 2025, y para deudores incobrables por \$276,3 millones (total provisionado \$5.974,9 millones). El Fondo registra sus inversiones y créditos a cobrar por el importe que estima será recuperado. Por ello, se constituyeron previsiones 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 FCI, tomando en consideración en el caso de las inversiones distintos aspectos plasmados en los estados contables.

IV. Proceso de liquidación del Fondo

El 14/03/2025 la SG informa mediante HR que ha decidido en su reunión de Directorio de fecha 13/03/2025, proceder a dar inicio al proceso de liquidación del Fondo en virtud de haber operado el vencimiento del plazo del Fondo el 09/03/2025. Se informa que Mega QM S.A. actuará como liquidadora del Fondo, junto con la Sociedad Depositaria del Fondo (Banco de Servicios y Transacciones S.A.), debiendo procurar que todas las medidas de 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.

UNTREF ACR UP continuará en el seguimiento del proceso de liquidación del Fondo, iniciado en marzo de 2025.

Anexo I - Estados contables intermedios al 31/03/2025.

1. Estado de Situación Patrimonial. Al 31 de marzo de 2025 (en pesos). En moneda constante al cierre respectivo.

Cuentas	31/3/2025
Activo	
<i>Activo Corriente</i>	
Bancos	227.807.419
Inversiones	-
Otros Créditos	360.059
<u>Total del Activo Corriente</u>	<u>228.167.478</u>
<i>Activo No Corriente</i>	
Inversiones	4.128.503.641
<u>Total del Activo No Corriente</u>	<u>4.128.503.641</u>
<u>Total del Activo</u>	<u>4.356.671.119</u>
Pasivo	
<i>Pasivo Corriente</i>	
Honorarios a pagar	539.614.129
Proveedores	649.165
Otras deudas	47.897.155
Cargas fiscales	12.584
Total del Pasivo	588.173.033
Patrimonio Neto	3.768.498.086
<u>Total del Pasivo + PN</u>	<u>4.356.671.119</u>

Nota 1: el Patrimonio Neto al 31/03/2025 corresponde a:

- 3.976.854 cuotas de Clase A con valor unitario de \$ 365,612625 (USD 0,341375)
- 2.050.000 cuotas de Clase B con valor unitario de \$ 374,953887 (USD 0,350097)
- 4.000.000 cuotas de Clase C con valor unitario de \$ 386,463924 (USD 0,360844)

El Patrimonio Neto al 31/12/2024 corresponde a:

- 3.976.854 cuotas de Clase A con valor unitario de \$ 361,156194 (USD 0,337214)
- 2.050.000 cuotas de Clase B con valor unitario de \$ 370,38393 (USD 0,34583)
- 4.000.000 cuotas de Clase C con valor unitario de \$ 381,753666 (USD 0,356446)

Fuente: EECC intermedios al 31/03/2025.

En la Nota 2 de los EECC correspondientes al período finalizado el 31/03/2025 (Notas 2.1 a 2.4), y con relación a las Normas Contables Aplicadas, la Sociedad Gerente realiza aclaraciones con relación a aspectos que comprenden: a) Unidad de Medida; b) Criterios de exposición; c) Expresión de los estados contables intermedios en moneda de curso legal y d) Criterios de Valuación. En las mismas, se expresan opiniones que son de conveniente consideración, al examinar la evolución del Estado de Situación Patrimonial y del Estado de Resultados del Fondo.

2. Estado de Resultados intermedio al 31/03/2025 (en pesos). En moneda constante.

Cuentas	31/3/2025
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	-82.844.517
Honorarios Agente de Administración de PIC de FCI	-
Honorarios Agente de Custodia de PIC de FCI	-
Otros gastos e impuestos	-31.721.564
Resultado del período (pérdida neta)	-114.566.081

Fuente: EECC intermedio al 31/03/2025.

En la Nota 8 de los EECC mencionados, en lo relativo a la Restricción con relación a la distribución de utilidades se establece que: Los presentes estados contables corresponden a un fondo cerrado en dólares, creado bajo la Ley 27.260 de sinceramiento fiscal.

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

Asimismo, el art. 46 de la Resolución General Nro. 855 de la Comisión Nacional de Valores establece que "Los cotapartistas 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.

3. Estado de evolución del Patrimonio Neto al 31/03/2025 (en pesos).

En moneda constante.

Conceptos	31/3/2025
Patrimonio Neto al inicio del ejercicio	3.883.064.167
Resultado del período	-114.566.081
Patrimonio Neto al cierre del ejercicio	3.768.498.086

Fuente: EECC intermedios al 31/03/2025.

Definición de la calificación

Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260: "BB+(cc) Revisión Especial en Desarrollo".

La calificación "BB" confirmada, dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a "Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, con riesgos, con relación a Fondos de similares objetivos de inversión".

Modificadores: Las calificaciones podrán ser complementadas por los modificadores "+" o "-", para determinar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría. El modificador no cambia la definición de la categoría a la cual se lo aplica y será utilizado entre las categorías AA y CCC.

Sufijos: Las calificaciones contendrán un sufijo que identificara a la clase de Fondo calificados. Así es como los Cerrados adjuntarán la abreviatura (cc).

Calificación bajo Revisión Especial: Como consecuencia de la evolución de los mercados y de la economía, colocar a un Fondo calificado en esta situación, significa que desde la observación de la Calificadora, hechos y tendencias recientes, indican la conveniencia de colocar al Fondo o los Fondos en revisión. Esto puede ocurrir ante acontecimientos macroeconómicos, financieros o políticos, que pueden tener gravitación en el comportamiento de los activos subyacentes y en las conductas de los cuotapartistas. Estos procesos de análisis para alcanzar una definición, son de corta duración temporal. La revisión especial puede ser:

- Positiva: la calificación puede subir.
- Negativa: la calificación puede bajar.
- En desarrollo: la calificación puede subir, bajar o ser confirmada.

Fuentes de información:

La información recibida resulta adecuada y suficiente para fundamentar la calificación otorgada:

- Información suministrada por el Administrador y a través de Hechos Relevantes del 10/04/2025, 06/05/2025 y 11/07/2025.
- Informes Técnicos de los Auditores de Obra, presentados mediante Hecho Relevante por el Administrador el 07/11/2024.
- EECC intermedios correspondientes al período finalizado el 31/03/2025, con Informes de los auditores independientes y de la Comisión Fiscalizadora.
- Información disponible en CNV (www.cnv.gov.ar) y en BCRA (www.bcra.gov.ar).

Manual de Calificación: Para el análisis del presente Fondo, se utilizó la [Metodología](#) de Calificación de Riesgos para Fondos Comunes de Inversión, aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17284/14.

Analistas a cargo:

Juan Carlos Esteves, jesteves@untref.edu.ar

Juan Manuel Salvatierra, jmsalvatierra@untref.edu.ar

Responsable de la función de Relaciones con el Público:

Nora Ramos, nramos@untref.edu.ar

Fecha de la calificación: 21 de julio de 2025.