

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

Agente de Administración
Mega QM S.A

Agente de Custodia
Banco de Servicios y
Transacciones S.A.

Calificación
“BBB+(cc)”

Calificación anterior:
“BBB+(cc)”
28/12/2022

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

Analistas
Juan Carlos Esteves,
jesteves@untref.edu.ar

Juan Manuel Salvatierra
jmsalvatierra@untref.edu.ar

Fecha de calificación
20 de marzo de 2023

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	BBB+(cc)

Fundamentos de la calificación

UNTREF UCR UP confirma la calificación de Quinquela + Predial FCIC Inmobiliario - Ley 27.260 en BBB+(cc).

En los EECC anuales al 31/12/2022 se informa que, a la fecha de su emisión, se encuentran en actividad los 5 proyectos donde el fondo mantiene inversiones y que los mismos presentan distintos grados de avance. A su vez, menciona que la intención de la Sociedad Gerente es realizar la enajenación de los inmuebles incluso antes del nuevo plazo de vencimiento del 09/03/2025.

Al 31/12/2022 las inversiones en Activos Específicos alcanzaron una valuación de \$1.423,89 millones. El Patrimonio Neto del Fondo al cierre de diciembre 2022 ascendía a \$1.359,05 millones, y el resultado por el periodo anual arrojó una pérdida de -\$117,94 millones.

Con fecha 15/02/2023 y a través de HR, el Administrador adjuntó los últimos Informes Técnicos de los Auditores de Obra, presentando el estado de situación de los diferentes proyectos. Los mismos reflejan dependiendo el proyecto, diferentes grados de atrasos con respecto a lo reprogramado en septiembre de 2022.

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 y los cursos de acción a seguir, realizando el último encuentro el 14/02/2023.

UNTREF ACRUP continuará monitoreando los resultados de las acciones dispuestas por el Agente de Administración y por el Comité de Seguimiento, dirigidas al Desarrollador y a los fiduciarios. Como así también, con respecto al desarrollo y avance de las obras de los nuevos cronogramas, que deberá verse reflejado en los próximos Informes Técnicos de los Auditores de Obra.

I. Introducción

Quinquena + 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. 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).

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 característica de cada una de las Clases es la siguiente:

Clase A: Inversores que hayan adherido al Régimen de Sinceramiento Fiscal contemplado en la Ley 27.260. El monto mínimo de suscripción fue de USD 250.000 y un monto máximo de suscripción de USD 10.000.000.

Clase B: Cualquier inversor no contemplado en las Clases A y C, con monto mínimo de USD 250.000 y sin máximo de suscripción.

Clase C: Administración Nacional de la Seguridad Social y/o el Fondo de Garantía y Sustentabilidad, Aseguradoras de Riesgos de Trabajo, Cajas de Previsión, Entidades Financieras autorizadas por el BCRA y Empresas Aseguradoras autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, con las mismas condiciones de suscripción, integración y liquidación de la Clase B.

Las cuotapartes emitidas representan el derecho de participación de los cuotapartistas, sobre el Patrimonio Neto del Fondo (cuotapartes de propiedad). Las mismas, al momento del vencimiento o liquidación anticipada del Fondo, darán derecho a una participación proporcional sobre el patrimonio neto del Fondo, de acuerdo con el valor nominal integrado.

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.

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 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

Durante el período bajo análisis en este Informe, el Administrador informó en los EECC anuales al 31/12/2022, que a esa fecha se encontraban en actividad los 5 proyectos donde el Fondo mantiene inversiones. Asimismo, con fecha 15/02/2023 y a través de Hecho Relevante (HR), el Administrador adjuntó el último Informe Técnico del Auditor de Obra presentando el estado de situación de los diferentes proyectos, con la nueva reprogramación de las obras.

Tabla 2 – Avance de obra de los Proyectos (en %)

Proyecto	Avance de Obra		
	% Programado	% Real	Desvío programado vs. real
Islas Malvinas	66,50%	50,00%	16,50%
Acuña Figueroa	32,25%	21,94%	10,31%
Alberdi I	45,00%	28,23%	16,77%
Alberdi II	100,00%	85,15%	14,85%
Ruiz Huidobro	100,00%	85,63%	14,37%

Fuente: Informe Técnico del Auditor de Obra al 15/02/2023.

Con relación al **Proyecto Islas Malvinas**, se indica que se aprecia un mayor ritmo de trabajos y movimientos en obra, sin embargo, se sigue por debajo de los porcentajes de avance programados para el objetivo de finalización de obra en julio de 2023. Por esta razón se deberán tomar medidas para evitar una nueva reprogramación. Asimismo, se recomienda seguir con el cumplimiento estricto de las normas de seguridad e higiene en obra. Se observa un avance de obra acumulado al 31/12/2022 del 50%, con un programado del 65% de acuerdo al último plan.

El Informe Técnico al 29/01/2023 del **Proyecto Acuña de Figueroa**, observa que el avance relevado se encuentra por debajo del previsto y están abiertos varios frentes de trabajo simultáneos, sin contar con recursos que permitan su ejecución con la misma simultaneidad. La Dirección de Obra mantiene su objetivo de completar la estructura para julio del 2023. El auditor entiende que este objetivo no se podría alcanzar de no mediar un incremento del plantel obrero. El avance real estimado por el Auditor es del 21,94%, con relación a un previsto de 32,25%.

El Informe Técnico al 28/01/2023 del **Proyecto Alberdi I**, menciona que la obra presenta un atraso en el avance de las obras de Mampostería (programado 100%, ejecutado 21%) y Contrapisos y Carpetas, y Revoques (programados en 80% y 40% respectivamente, ambos aún sin iniciar). Los mencionados rubros son de mano de obra intensiva por lo que el auditor estima que, de no reforzar el plantel obrero, el atraso será creciente. De no modificarse la asignación actual de recursos, puede verse comprometida la fecha de final de obra prevista (07/2024). El mencionado informe, muestra el avance programado por el Desarrollador del 45%, cuando el avance real de las obras para el Auditor es de un 28,23%.

Con relación al **Proyecto Alberdi II**, al 28/01/2023 se señala que la obra registra un retraso importante respecto de lo reprogramado en 09/2022. El avance efectivo (real) es del 85,15%, con relación a un programado de 100%. El informe técnico concluye con la sugerencia del auditor de organizar la obra ordenando los frentes de trabajo, con el objeto de ir completando pisos en su totalidad y evitar la dispersión de recursos que se observó en la visita. También sugiere recomendar al Desarrollador una supervisión estricta sobre la organización de la obra y la alimentación de la misma con recursos suficientes para alcanzar el objetivo de terminarla dentro del primer cuatrimestre del 2023.

Por último, sobre el **Proyecto Ruiz Huidobro** (informe de fecha 28/01/2023) se indica que la obra registra un retraso importante respecto de lo reprogramado. Según la mencionada reprogramación emitida en 09/2022, la obra debería estar concluida y está en un 86% de avance. El auditor de obra sugiere organizar la obra ordenando los frentes de trabajo, con el objeto de ir completando pisos en su totalidad y evitar la dispersión de recursos que se observó en la última visita realizada. Asimismo, sugiere recomendar al Desarrollador una supervisión estricta sobre la organización de la obra y la alimentación de la misma con recursos suficientes para alcanzar el objetivo de terminarla dentro del primer cuatrimestre del 2023.

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 y los cursos de acción a seguir, realizando el último encuentro el 14/02/2023.

Actividades de inversión en Activos Específicos

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.

Al 31/12/2022 las inversiones en Activos Específicos alcanzaron a los \$1.423,89 millones como se expone en la siguiente Tabla 3.

Tabla 3 - Distribución de las inversiones (en pesos) al 31/12/2022.

Proyectos Inmobiliarios	Inversiones	Participación (%)
Alberdi I (CABA)	405.613.592	28,5%
Islas Malvinas (Neuquén)	319.556.648	22,4%
Acuña (CABA)	219.079.105	15,4%
Alberdi II (CABA)	170.708.514	12,0%
Pedernera (CABA)	160.302.370	11,3%
Ruiz Huidobro (CABA)	148.633.938	10,4%
Total	1.423.894.167	100,0%

Fuente: EECC al 31/12/2022.

IV. Agente de Administración

Mediante HR del 23/12/2021 se informa que en el marco de la fusión por absorción entre QM Asset Management S.G.F.C.I.S.A. y Megainver S.A., conforme el art. 82 y siguientes de la Ley General de Sociedades N° 19.550, T.O. en 1984 y sus modificaciones, las Sociedades mencionadas han suscripto en esa fecha el acuerdo definitivo de fusión estableciendo como fecha efectiva de fusión el 01/01/2022, a partir de la cual la sociedad absorbente se denomina Mega QM S.A.

Las Administradoras de FCI (QM Asset Management y Megainver) acordaron su fusión con una participación equitativa entre ambas compañías. La unión de las dos gestoras potenciará su participación en el mercado y constituye un hecho histórico en el país, debido a que se trata de la primera fusión en Argentina entre dos administradoras independientes de FCI de esta magnitud.

La decisión de fusión de las Administradoras de capitales nacionales, se fundamenta en la visión compartida de los accionistas que tienen como propósito consolidar una posición de liderazgo en la industria de Fondos que permita fortalecer y transformar al mercado de capitales con el objetivo de convertirse en la gestora de Fondos Argentina elegida por los inversores. El directorio de la nueva firma surgida de la fusión estará integrado por Andrés Peralta, Miguel Kiguel, Nora Trotta, Isela Costantini, Flavio Simonotto y Marcelo Barreyro; todos con destacados antecedentes en el mercado financiero y de capitales.

Hacia fines de febrero de 2022, Mega QM S.A. tenía activos bajo administración \$222.036 millones, representando el 2,81% del total de la industria. Alcanzando el puesto 11° del ranking de gestoras por patrimonio de fondos del país y puesto 3° del ranking de gestoras independientes.

V. Agente de Custodia

El Banco de Servicios y Transacciones S.A. (el Custodio) desempeña las funciones de Agente de Custodia del Fondo. Forma parte del grupo económico conformado por diversas sociedades entre las cuales se destacan: QM Asset Management SGFCI S.A.; Grupo ST S.A.; Crédito Directo S.A.; CMS de Argentina S.A.; Orígenes Seguros de Retiro S.A., Orígenes Seguros S.A. y Aseguradores Argentinos Compañía de Reaseguros S.A.

En el ámbito específico de las actividades como Agente de Custodia, el Banco se halla autorizado por la CNV para el desempeño de estas funciones, desde septiembre de 2014. En la actualidad el Banco actúa en esa función en varios FCI. Hacia diciembre de 2022, el BCRA informa que el Banco posee préstamos otorgados por \$7.240,8 millones, depósitos recibidos por \$22.458,2 millones, y un Patrimonio Neto de \$4.112,1 millones.

Con relación al Informe Inicial, no se han producido novedades o modificaciones en los fundamentales contemplados para analizar al Agente de Custodia.

VI. Desarrollador

Predial S.R.L. actúa como el Desarrollador e integra el Comité de Inversiones a través de dos miembros designados por la empresa.

En ese contexto, la empresa ofrece al mercado inmobiliario, un formato de productos y de financiamiento ("Cuotitas Predial") con ponderables resultados positivos. Estas características han colocado a la empresa en una sostenible posición en su mercado de actuación, otorgándole también sostenibles ventajas competitivas.

VII. Reglamento de Gestión

Con fecha 23/08/2021, QM Asset Management SGFCI S.A. (ahora Mega QM S.A.) informa la respectiva aprobación de CNV de la adenda al RG referida al nuevo plazo de duración del fondo hasta el 09/03/2025.

Asimismo, el 03/01/2023 la Administradora informa mediante HR y con carácter de declaración jurada, que el texto de la Adenda al Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión del fondo aprobado por la CNV mediante Resolución N° RESFC-2022-22093-APN-DIR#CNV del 22/12/2022, publicados en la Autopista de la Información Financiera, se corresponde en todos sus términos con el texto oportunamente aprobado por el mencionado regulador.

VIII. Impacto ambiental en la ejecución del Plan de Inversión

Se ha informado que las actividades a desarrollar, cumplirán con la totalidad de las disposiciones previstas en el marco normativo ambiental/laboral municipal, provincial y nacional, así como desde la legislación que regula al sector de la construcción.

Anexo I - Estados contables anuales al 31 de diciembre de 2022

1. Estado de Situación Patrimonial. Al 31 de diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior (en pesos). En moneda constante.

Cuentas	31/12/2022	31/12/2021
Activo		
<i>Activo Corriente</i>		
Bancos	1.106.552	2.408.676
Inversiones	1.423.894.167	1.521.525.094
Otros Créditos	56.700	49.916
Total del Activo	1.425.057.419	1.523.983.686
Pasivo		
<i>Pasivo Corriente</i>		
Honorarios a pagar	63.339.754	46.981.238
Cargas fiscales	8.664	2.217
Otras deudas	2.654.400	-
Total del Pasivo	66.002.818	46.983.455
Patrimonio Neto	1.359.054.601	1.477.000.231
Total del Pasivo + PN	1.425.057.419	1.523.983.686

Nota: el Patrimonio Neto al 31/12/2022 corresponde a:

- 3.976.854 cuotas de Clase A con valor unitario de \$133,31777 (USD 0,753378)
- 2.050.000 cuotas de Clase B con valor unitario de \$135,35865 (USD 0,764911)
- 4.000.000 cuotas de Clase C con valor unitario de \$137,846 (USD 0,778967)

El Patrimonio Neto al 31/12/2021 corresponde a:

- 3.976.854 cuotas de Clase A con valor unitario de \$74,789063 (USD 0,729507)
- 2.050.000 cuotas de Clase B con valor unitario de \$75,554425 (USD 0,736973)
- 4.000.000 cuotas de Clase C con valor unitario de \$76,482113 (USD 0,746021)

Fuente: EECC por el ejercicio anual finalizado el 31/12/2022.

En la Nota 2 de los EECC anuales correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2022 (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 de diciembre de 2022 y 2021 (en pesos).
En moneda constante

Cuentas	31/12/2022	31/12/2021
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	-89.195.523	10.233.855
Honorarios Agente de Administración de PIC de FCI	-16.303.731	-18.647.730
Honorarios Agente de Custodia de PIC de FCI	-5.132.202	-5.069.257
Otros gastos e impuestos	-7.314.174	-8.004.282
<u>Resultado del ejercicio - pérdida</u>	<u>-117.945.630</u>	<u>-21.487.414</u>

Fuente: EECC por el ejercicio anual al 31/12/2022.

En la Nota 7 de los EECC, 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 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.

3. Estado de evolución del Patrimonio Neto intermedio. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 (en pesos).
En moneda constante

Conceptos	31/12/2022	31/12/2021
Patrimonio Neto al inicio del ejercicio	1.477.000.231	1.498.487.645
Pérdida del ejercicio	-117.945.630	-21.487.414
<u>Patrimonio Neto al cierre del ejercicio</u>	<u>1.359.054.601</u>	<u>1.477.000.231</u>

Fuente: EECC por el ejercicio finalizado el 31/12/2022.

Definición de la calificación

Quinquena + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260: “BBB+(cc)”.

La calificación “BBB” asignada, dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a “Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, razonables, 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).

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.
- Informes Técnicos de los Auditores de Obra, presentados mediante Hecho Relevante por el Administrador el 15/02/2023.
- EECC anuales al 31/12/2022, 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: 20 de marzo de 2023.