

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**

27 de octubre de 2025

Calificación anterior:

“BB+(cc) RED”

21/07/2025

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 30/06/2025 el Fondo registra contablemente inversiones por \$2.724,12 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 9,15 millones, equivalentes a \$10.941,35 millones convertidos al tipo de cambio al cierre de dicho respectivo período.

El 25/08/2025, mediante Hecho Relevante (HR) la Sociedad informa los avances en las gestiones judiciales iniciadas contra Induplack Fiduciaria S.A. como consecuencia de los incumplimientos incurridos en ciertos proyectos en los que ha invertido el Fondo.

En HR del 12/09/2025, la Administradora informó que se modificó la conformación del Comité de Seguimiento (7 integrantes) y Comité de Inversiones (3 integrantes) del Fondo. 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 30/06/2025 el Fondo registra contablemente inversiones por \$2.724,12 millones, neto de la constitución de una previsión por desvalorización de Proyectos (Tabla 2 y ver Anexo I a los EECC mencionados), ascendiendo el valor total

invertido por el Fondo a USD 9,15 millones, equivalentes a \$10.941,35 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 previsión 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 30/06/2025.

Proyectos Inmobiliarios	Inversiones
Alberdi I (CABA)	3.165.854.362
Islas Malvinas (Neuquén)	2.122.214.692
Acuña (CABA)	1.709.934.177
Alberdi II (CABA)	1.332.396.899
Ruiz Huidobro (CABA)	985.979.613
Pedernera (CABA)	601.907.379
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión	-7.194.165.051
Total	2.724.122.071

Fuente: EECC al 30/06/2025.

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 30/06/2025, 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, el 25/08/2025 mediante HR, la SG informa en detalle los avances en las gestiones judiciales iniciadas contra Induplack Fiduciaria S.A. como consecuencia de los incumplimientos incurridos en ciertos proyectos en los que ha invertido el Fondo. Se menciona que el Fondo tomó posesión mediante acta notarial de todas las unidades funcionales en aquellos Proyectos en los que fue posible. En aquellos casos en que esto no fue posible, se iniciaron las gestiones judiciales correspondientes, las cuales fueron oportunamente informadas mediante HR de la Autopista de Información Financiera, mostrando especificaciones para cada Proyecto. En algunos casos, inició la liquidación judicial de los Fideicomisos respectivos.

También se informó oportunamente en dicho HR, que en enero 2025 la Sociedad presentó una denuncia y la solicitud para ser querellante por la posible comisión del delito de desbaratamiento y derechos acordados contra Induplack Fiduciaria S.A. y Vito Antonio L'Abbate, la cual quedó radicada en el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 52 con asiento en la CABA. Y en el mismo sentido, en febrero de 2025 se informó que la Sociedad inició un juicio ejecutivo contra Vita Antonio L'Abbate el cual quedó radicado en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 2 bajo el N° 269/2025, y en el cual en junio de 2025 se dictó sentencia mandando llevar adelante la ejecución por la suma reclamada de USD257.985, más intereses al 6% anual desde el 26/11/2024 y costas. Finalmente, informa que mayo de 2025 se informó que la Sociedad inició un juicio de ejecución prendaria contra Induplack S.A. y contra el 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. El mencionado tribunal se declaró incompetente, razón por la cual las actuaciones se encuentran actualmente radicadas en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 15, donde por resolución del 08/07/2025 se declaró que la causa debía tramitarse como proceso ordinario, denegándose luego el recurso de apelación interpuesto contra esa decisión, ante lo cual la Sociedad dedujo un recurso de queja que se encuentra actualmente a estudio de la Sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

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.

A su vez, mediante HR del 12/09/2025, la Administradora informó que se modificó la conformación del Comité de Seguimiento y Comité de Inversiones del Fondo. Por un lado, el Comité de Seguimiento estará conformado por 7 integrantes, cuyos cargos serán ocupados por: (i) Matías Agustín Peralta (Presidente de la Sociedad Gerente), (ii) Flavio Simonotto (Vicepresidente de la SG), (iii) Claudia Díaz (Síndico de la SG), (iv) Viviana Mónica Bascialla (Síndico de la SG), (v) Sergio Luis Biller (Síndico de la SG), (vi) Ing. Hugo W. Zeballos (Ingeniero con experiencia en construcciones), y (vii) Arq. Alberto H. Domínguez Pousada (Auditor de Obra en proyectos de CABA). Se deja constancia que los integrantes (con excepción de los Sres. Simonotto y Peralta) son miembros no independientes (conforme las estipulaciones del RG del Fondo). Por otro lado, el Comité de Inversiones estará conformado por 3 integrantes, cuyos cargos serán ocupados por: (i) Matías Agustín Peralta (Presidente de la SG), (ii) Flavio Simonotto (Vicepresidente de la SG) y (iii) Carlos Federico Diez, CEO de la Sociedad. 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 30/06/2025, 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 compraventa 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.

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 30/06/2025, los avances de los proyectos del Fondo son los siguientes:

Tabla 3 – Avances de los proyectos del Fondo (en porcentaje - %) al 30/06/2025.

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 10 "G" (renombrada como 10 "F"), más los intereses correspondientes conforme a las cláusulas del contrato original.

(***) Con fecha 12/06/2025, la Sociedad procedió a la rescisión del contrato 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.

Las previsiones realizadas por la desvalorización de proyectos de inversión fueron deducidas del activo por un total de \$7.194,16 millones a finales de junio de 2025, y para deudores incobrables por \$308,55 millones (total provisionado \$7.502,71 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 30/06/2025.

1. Estado de Situación Patrimonial. Al 30 de junio de 2025 (en pesos). En moneda constante al cierre respectivo.

Cuentas	30/6/2025
Activo	
<i>Activo Corriente</i>	
Bancos	227.876.069
Inversiones	-
Otros Créditos	641.810
<u>Total del Activo Corriente</u>	<u>228.517.879</u>
<i>Activo No Corriente</i>	
Inversiones	2.724.122.071
<u>Total del Activo No Corriente</u>	<u>2.724.122.071</u>
<u>Total del Activo</u>	<u>2.952.639.950</u>
Pasivo	
<i>Pasivo Corriente</i>	
Honorarios a pagar	602.594.301
Proveedores	1.777.926
Otras deudas	83.995.391
Cargas fiscales	-
Total del Pasivo	688.367.618
Patrimonio Neto	2.264.272.332
<u>Total del Pasivo + PN</u>	<u>2.952.639.950</u>

Nota 1: el Patrimonio Neto al 30/06/2025 corresponde a:

3.976.854 cuotapartes de Clase A con valor unitario de \$ 219,675300 (USD 0,1836750)
2.050.000 cuotapartes de Clase B con valor unitario de \$ 225,288129 (USD 0,188368)
4.000.000 cuotapartes de Clase C con valor unitario de \$ 232,203400 (USD 0,194150)

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

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

Fuente: EECC intermedios al 30/06/2025.

En la Nota 2 de los EECC correspondientes al período finalizado el 30/06/2025 (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 30/06/2025 (en pesos). En moneda constante.

Cuentas	30/6/2025
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	-1.781.665.640
Impuestos y otros gastos	-70.599.700
Resultado del período (pérdida neta)	-1.852.265.340

Fuente: EECC intermedio al 30/06/2025.

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 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 al 30/06/2025 (en pesos). En moneda constante.

Conceptos	30/6/2025
Patrimonio Neto al inicio del ejercicio	4.116.537.672
Resultado del período (pérdida)	-1.852.265.340
Patrimonio Neto al cierre del ejercicio	2.264.272.332

Fuente: EECC intermedios al 30/06/2025.

Definición de la calificación

Quinquena + 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 25/08/2025 y 12/09/2025.
- 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 30/06/2025, 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 Manuel Salvatierra, jmsalvatierra@untref.edu.ar

Juan Carlos Esteves, jesteves@untref.edu.ar

Responsable de la función de Relaciones con el Público:

Nora Ramos, nramos@untref.edu.ar

Fecha de la calificación: 27 de octubre de 2025.