

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) Revisión Especial
en desarrollo”**Fecha de calificación**
9 de diciembre de 2024**Calificación anterior:**
“BBB+(cc)”
30/08/2024**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.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 actual	Calificación anterior
Quinquela + Predial FCIC Inmobiliario - Ley 27.260	BBB+(cc) RED	BBB+(cc)

RED: Revisión Especial en Desarrollo

Fundamentos de la calificación

UNTREF UCR UP confirma la calificación de Quinquela + Predial FCIC Inmobiliario - Ley 27.260 en BBB+(cc) y decide colocar a la misma bajo Revisión Especial en Desarrollo. Motiva esta decisión, debido a que la Sociedad Gerente (SG) informa el día de hoy que se encuentra tomando las medidas pertinentes a fin de proteger el interés de los Cuotapartistas por: i) las demoras de relevancia existentes en algunos de los proyectos cuyas unidades funcionales ha adquirido el Fondo; ii) la constatación de ciertas irregularidades en la entrega de unidades adquiridas por el Fondo; y iii) los hechos de público conocimiento sobre participantes de los proyectos del Fondo. Asimismo, se espera la información adicional sobre las acciones concretas a informar por la Sociedad Gerente.

En los EECC intermedios al 30/09/2024 se informa que, a la fecha de su emisión, se encontraban 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 SG es realizar la enajenación de los inmuebles a la brevedad posible.

Al 30/09/2024 las inversiones en Activos Específicos alcanzaron una valuación de \$7.720,01 millones. El Patrimonio Neto del Fondo al cierre de septiembre 2024 ascendía a \$7.469,08 millones, y el resultado por el periodo de nueve meses arrojó una pérdida de -\$856,64 millones.

Con fecha 07/11/2024 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 la última reprogramación (Proyectos Acuña Figueroa y Alberdi I), y diferentes estados de las unidades funcionales (UF) (Proyecto Islas Malvinas de Neuquén, Proyecto Pedertera y Proyecto Ruiz Huidobro). Salvo para el Proyecto Alberdi II donde su auditor de obra, no ha podido acceder a la obra con el fin de efectuar los procedimientos de auditoría requeridos para la evaluación del estado de avance de dicho proyecto.

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 07/11/2024.

UNTREF ACRUP continuará monitoreando los resultados de las acciones dispuestas por la Sociedad Gerente y por el Comité de Seguimiento, dirigidas al Desarrollador y a los fiduciarios. Como así también, con respecto a las demoras en la terminación de las obras, estados y entregas de unidades funcionales, las acciones concretas a realizar por la SG y el resultado de la Asamblea extraordinaria convocada para diciembre de 2024.

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. 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 suscripto 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 suscripto 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 intermedios al 30/09/2024, que a esas fechas se encontraban en actividad los 5 proyectos donde el Fondo mantiene inversiones. Por otro lado, con fecha 07/11/2024 y a través de Hecho Relevante (HR), el Administrador adjuntó el último Informe Técnico del Auditor independiente de Obra presentando el estado de situación de los diferentes proyectos, con la nueva reprogramación de las obras, el informe de recepción de las unidades funcionales (UF) del Proyecto Islas Malvinas (Neuquén), el estado de las UF del Proyecto Pedernera y el estado de las UF para entrega del Proyecto Ruiz Huidobro.

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

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%

Fuente: Informe Técnico del Auditor de Obra presentados el 07/11/2024 y EECC intermedios al 30/09/2024.

Con relación al **Proyecto Islas Malvinas**, se realiza un informe técnico de la recepción de las unidades funcionales del edificio. El auditor de obra informa que en todos los departamentos no hay provisión de anafes eléctricos y cocinas. Según manifiesta la Constructora MX4 S.R.L. al auditor, no correspondía dicha provisión. Por otro lado, por cada unidad funcional se hizo un listado de verificación en el momento de la revisión, y una vez constatado que se cumplían las condiciones se procedió a su recepción. Asimismo, se observa que a dicha fecha el edificio contaba con energía eléctrica de obra, debido que todavía no se había realizado el nexo eléctrico pedido a la cooperativa local. Se observa un avance de obra acumulado al 26/09/2024 del 99% (estimación informada en los EECC intermedios Nota 2), con un programado del 100% de acuerdo al último plan.

El Informe Técnico al 06/11/2024 del **Proyecto Acuña de Figueroa**, observa muy poco progreso entre la última visita (07/2024) y la de septiembre, sin que medie alguna explicación para este atraso. El auditor informa que el atraso acumulado, respecto de la reprogramación emitida en 09/2023, es del orden del 46,22%. Nuevamente advierte que, en las actuales condiciones de ejecución, de ninguna manera podría terminar la obra a fines del presente año. El auditor manifiesta que la obra se podría terminar, de cumplirse las hipótesis indicadas en el informe técnico, no antes del primer semestre de 2026. Asimismo, recomienda que se deban reparar las deficiencias menores de calidad observadas en la estructura para no afectar, en un futuro, la integridad estructural. El avance real estimado por el Auditor es del 27,65%, con relación a un previsto de 73,87%.

El Informe Técnico al 06/11/2024 del **Proyecto Alberdi I**, menciona que la obra está decididamente atrasada respecto de la reprogramación presentada en 09/2023, debido a que según esta reprogramación, la obra debería haber finalizado, lo que obviamente no ocurrió. El auditor manifiesta que la obra se podría terminar, de cumplirse las hipótesis indicadas en el informe técnico, no antes del segundo semestre de 2025. El mencionado informe, muestra el avance programado por el Desarrollador del 100%, cuando el avance real de las obras para el Auditor es de un 50,75%.

Con relación al **Proyecto Pedernera**, al 01/10/2024 el auditor realizó un informe para describir el estado de terminación de las UF adquiridas por el Fondo. Menciona dos grupos de observaciones: 1) las que requieren alguna investigación como son las manchas de filtraciones, la reparación de cielorrasos, etc. Estas observaciones estima que podrían resolverse en no más de 2 semanas de trabajo; 2) las que sólo requieren un repintado o reparaciones menores, las que no deberían insumir más de 1 semana de trabajo. En cualquier caso, en su opinión se debe proceder a limpiar en profundidad las UF ya que su estado actual atenta contra las posibilidades de su comercialización.

Sobre el **Proyecto Ruiz Huidobro** (informe de fecha 01/10/2024) el auditor indica que dada la gran cantidad de UF destinadas a depósitos de materiales, reitera que le parece fundamental solicitar al Desarrollador que reubique esos materiales para permitir realizar reparaciones y terminaciones. El auditor manifiesta que le llama la atención, la demora en completar la instalación sanitaria (colocación de artefactos, conexión, montaje de griferías, etc.) dado que los elementos están acopiados en obra pero no se ha realizado avance significativo alguno en los últimos 6 meses. Por lo que sugiere, una explicación de parte del Desarrollador por la situación actual del proyecto.

A su vez, con relación al **Proyecto Alberdi II**, al 07/11/2024 el Administrador del Fondo indica que ante la imposibilidad reciente de acceder por parte del auditor de obra al Proyecto, se estarán realizando las gestiones necesarias para acceder a la brevedad posible y publicar la información correspondiente. El avance efectivo (real) es del 99% según EECC intermedios (Nota 2), con relación a un programado de 100%.

Por otra parte, el Directorio de la Sociedad Gerente manifiesta en los EECC intermedios a septiembre de 2024, que aún persisten demoras en los avances particulares de los Proyectos Acuña Figueroa y Alberdi 5784 (Alberdi I). Por lo expuesto, el Directorio de la SG, ha realizado un seguimiento detenido y pormenorizado de cada uno de los proyectos, analizando distintas alternativas para recuperar los plazos, solicitando reprogramaciones y nuevos plazos para el cumplimiento de las obligaciones en el contexto actual de próximo vencimiento del Fondo (marzo de 2025).

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. Las gestiones de recepción de UF se han realizado: (i) el 26/09/2024 para el Proyecto Pedernera 154 por 13 unidades y Proyecto Islas Malvinas por 31 unidades; (ii) el 04/10/2024 y 07/10/2024 para el Proyecto Ruiz Huidobro 3055 por 13 unidades. Durante las mencionadas gestiones, se han individualizado algunas afectaciones de una unidad en el Proyecto Pedernera y dos en el Proyecto Ruiz Huidobro, sobre las cuales se han realizado sendos reclamos, sobre las cuales se han recibido ofertas de resarcimiento y pago por la totalidad de dichas unidades por parte de Induplack Fiduciaria S.A., que han sido aceptadas.

A la fecha de emisión de los últimos estados contables intermedios (al 30/09/2024), la SG a través de su auditor de obra, no ha podido acceder al Proyecto Alberdi 6683 (Alberdi II) con el fin de efectuar los procedimientos de auditoría requeridos para la evaluación del estado de avance de dicho proyecto. Sin embargo, dado que el grado de avance de los mismos según el último relevamiento del 04/07/2024 del 99%, el Directorio de la sociedad considera que cuenta con los elementos de juicio suficiente para concluir sobre los saldos contables registrados en relación a dicho proyecto.

Por otro lado, y debido a la situación de atrasos de los proyectos antes mencionados, y atento a la fecha de vencimiento del Fondo, el Directorio de la SG menciona que evaluará la convocatoria a una Asamblea de Cuotapartistas con el fin evaluar los próximos pasos a seguir en relación al estado de los proyectos objeto

del fondo. La mencionada convocatoria de Asamblea extraordinaria fue comunicada mediante HR por la SG el día 14/11/2024 para celebrarse el día 10/12/2024. Allí se tratará entre otros temas, la incorporación en el Reglamento de Gestión de la posibilidad de llevar a cabo el rescate parcial de cuotapartes en especie del Fondo.

En opinión del Directorio de la SG, tomando también en cuenta la opinión de sus asesores legales para el correspondiente período respecto de juicios y reclamos, 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 30/09/2024.

Mediante HR del 09/12/2024, la SG informa que en virtud de: i) las demoras de relevancia existentes en algunos de los proyectos cuyas unidades funcionales ha adquirido el Fondo; ii) la constatación de ciertas irregularidades en la entrega de unidades adquiridas por el Fondo; y iii) los hechos de público conocimiento sobre participantes de los proyectos antes mencionados, la Sociedad se encuentra tomando las medidas pertinentes a fin de proteger el interés de los Cuotapartistas. Por lo que menciona, que a la brevedad se brindará información adicional a los inversores sobre las acciones concretas realizadas por el 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 y los cursos de acción a seguir, realizando el último encuentro el 07/11/2024.

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 30/09/2024 las inversiones en Activos Específicos alcanzaron a los \$7.720,01 millones como se expone en la siguiente Tabla 3. 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 3 - Distribución de las inversiones (en pesos) al 30/09/2024.

Proyectos Inmobiliarios	Inversiones	Participación (%)
Alberdi I (CABA)	2.546.192.510	33,0%
Islas Malvinas (Neuquén)	2.005.979.986	26,0%
Acuña (CABA)	1.375.243.793	17,8%
Alberdi II (CABA)	1.071.602.990	13,9%
Ruiz Huidobro (CABA)	933.032.400	12,1%
Pedernera (CABA)	676.968.545	8,8%
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión	-889.008.637	-11,5%
Total	7.720.011.587	100,0%

Fuente: EECC intermedios al 30/09/2024.

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 firma surgida de la fusión está integrado por destacados profesionales con antecedentes en el mercado financiero y de capitales. Hacia fines de octubre de 2024, Mega QM S.A. tenía activos bajo administración \$1.307.698 millones.

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 agosto de 2024, el BCRA informa que el Banco posee préstamos otorgados por \$73.368,56 millones, depósitos recibidos por \$143.700,64 millones, y un Patrimonio Neto de \$109.385,18 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. 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 intermedios al 30/09/2024.

1. Estado de Situación Patrimonial intermedio. Al 30 de septiembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en pesos). En moneda constante a cada momento de cierre respectivo.

Cuentas	30/9/2024	31/12/2023
Activo		
<i>Activo Corriente</i>		
Bancos	256.002.636	470.310.371
Inversiones	7.720.011.587	8.609.020.224
Otros Créditos	264.263	179.167
Total del Activo	7.976.278.486	9.079.509.762
Pasivo		
<i>Pasivo Corriente</i>		
Honorarios a pagar	504.581.162	753.693.810
Proveedores	2.579.084	-
Cargas fiscales	31.115	81.036
Total del Pasivo	507.191.361	753.774.846
Patrimonio Neto (Nota 1 y 2)	7.469.087.125	8.325.734.916
Total del Pasivo + PN	7.976.278.486	9.079.509.762

Nota 1: el Patrimonio Neto al 30/09/2024 corresponde a:

3.976.854 cuotas de Clase A con valor unitario de \$ 725,620184 (USD 0,749995)
2.050.000 cuotas de Clase B con valor unitario de \$ 743,247067 (USD 0,768214)
4.000.000 cuotas de Clase C con valor unitario de \$ 764,936483 (USD 0,790632)

El Patrimonio Neto al 31/12/2023 corresponde a:

3.976.854 cuotas de Clase A con valor unitario de \$ 402,940054 (USD 0,500267)
2.050.000 cuotas de Clase B con valor unitario de \$ 411,158060 (USD 0,51047)
4.000.000 cuotas de Clase C con valor unitario de \$ 421,228601 (USD 0,522973)

Fuente: EECC intermedios al 30/09/2024.

En la Nota 2 de los EECC intermedios correspondientes al período finalizado el 30/09/2024 (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 30/09/2024 y 2023 (en pesos). En moneda constante.

Cuentas	30/9/2024	30/9/2023
Ingresos por desinversión	-	355.825.627
Costos de la desinversión	-	-354.499.335
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	-759.527.662	-225.321.844
Honorarios Agente de Administración de PIC de FCI	-51.167.197	-69.822.584
Honorarios Agente de Custodia de PIC de FCI	-8.824.587	-22.020.107
Otros gastos e impuestos	-37.128.345	-45.505.044
<u>Resultado del período (pérdida neta)</u>	<u>-856.647.791</u>	<u>-361.343.287</u>

Fuente: EECC intermedios al 30/09/2024.

En la Nota 7 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 intermedio al 30/09/2024 (en pesos).

En moneda constante.

Conceptos	30/9/2024	30/9/2023
Patrimonio Neto al inicio del ejercicio	8.325.734.916	8.531.308.428
Resultado del período	-856.647.791	-361.343.287
<u>Patrimonio Neto al cierre del ejercicio</u>	<u>7.469.087.125</u>	<u>8.169.965.141</u>

Fuente: EECC intermedios al 30/09/2024.

Definición de la calificación

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

La calificación “BBB” 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, 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).

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 07/11/2024 y del 09/12/2024.
- Informes Técnicos de los Auditores de Obra, presentados mediante Hecho Relevante por el Administrador el 07/11/2024.
- EECC anuales al 31/12/2023, con Informes de los auditores independientes y de la Comisión Fiscalizadora.
- EECC intermedios correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30/09/2024, 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: 9 de diciembre de 2024.