

**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**  
“BB+(cc) Revisión Especial en  
desarrollo”**Fecha de calificación**  
23 de diciembre de 2024**Calificación anterior:**  
“BBB+(cc) RED”  
09/12/2024**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.ar](mailto:jesteves@untref.edu.ar)Juan Manuel Salvatierra  
[jmsalvatierra@untref.edu.ar](mailto: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	BB+(cc) RED	BBB+(cc) RED

RED: Revisión Especial en Desarrollo

**Fundamentos de la calificación**

UNTREF ACR UP decide bajar la calificación de Quinquela + Predial FCIC Inmobiliario - Ley 27.260 desde BBB+(cc) a BB+(cc), y confirmar a la misma bajo Revisión Especial en Desarrollo. Motiva esta decisión, la reiteración del accionar del fiduciario participante de los proyectos del Fondo y que se cuenta con información adicional para determinar la existencia de mayores riesgos operativos, comerciales y legales para el Fondo que podrían afectar su valor patrimonial y el de los cuotapartistas.

Oportunamente, la Sociedad Gerente (SG) ha informado mediante Hecho Relevante (HR) del 09/12/2024 que se encontraba 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 esperaba en ese momento la información adicional sobre las acciones concretas a informar por la SG.

Complementariamente, la SG mediante nuevo HR del 13/12/2024 informa los incumplimientos de la Fiduciaria (Induplack Fiduciaria S.A.) y las diferentes detecciones en las unidades funcionales adquiridas por el Fondo en distintos Proyectos. Seguidamente, la Sociedad detalla las medidas que se fueron tomando, actuando de manera diligente, prudente y oportuna respecto de la publicidad y de los plazos a fines de implementar las acciones que permitan proteger adecuadamente el interés de los Cuotapartistas, teniendo en cuenta las particularidades del caso.

Asimismo, en HR del 18/12/2024, la Sociedad informa que el 17/12/2024 se recibió el aviso por la empresa de seguridad contratada por el Fondo de la intrusión en la unidad funcional denominada “3A” de Pedernera 154 del Proyecto Pedernera, la cual fue oportunamente recibida mediante acta notarial. Por lo cual, el Fondo se encuentra tomando medidas legales concretas de manera inmediata para resguardar la integridad del patrimonio del Fondo.

Por otra parte, el 10/12/2024 se celebró la Asamblea Extraordinaria de cuotapartistas, entre los temas tratados se aprobó la posibilidad de llevar a cabo el rescate parcial de cuotapartes en especie del Fondo.

UNTREF ACR UP continuará monitoreando los resultados de las acciones legales y operativas dispuestas por la Sociedad Gerente y por el Comité de Seguimiento, dirigidas a la fiduciaria de los proyectos y la continuidad de las obras. Como así también, con respecto a la información de público conocimiento referidas a la fiduciaria.

## 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%
<b>Total suscripto e integrado</b>		<b>10.026.854</b>	<b>100%</b>

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 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 2. 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 30/09/2024.

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%
<b>Total</b>	<b>7.720.011.587</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: EECC intermedios al 30/09/2024.

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

Para mayor información ver el [Informe previo diciembre 2024](#).

A fines de complementar el HR publicado en fecha 09/12/2024, la SG informa mediante HR del 13/12/2024 lo siguiente:

### 1) Incumplimientos por parte del Fiduciario y sus detecciones:

- a. Falta de entrega y escrituración de las unidades funcionales adquiridas de los Proyectos.
- b. El 26/09/2024, mediante intervención de escribano público, al momento de constatar la entrega de llaves del Proyecto Pedernera, la Sociedad pudo detectar que 1 de las 14 unidades funcionales del Proyecto Pedernera adquiridas por el Fondo se encontraba ocupada. La unidad ocupada corresponde al piso 8°, departamento "B".
- c. El 04/10/2024, mediante intervención de escribano público, al momento de constatar la entrega de llaves del Proyecto Ruiz Huidobro, la Sociedad pudo detectar que 1 de las 15 unidades funcionales del Proyecto Ruiz Huidobro adquiridas por el Fondo se encontraba con carteles fijados que indicaban que se encontraba ocupada, fijándose con el Fiduciario una nueva fecha de constatación para la entrega de las 7 unidades funcionales no entregadas en dicha oportunidad. La unidad ocupada corresponde al piso 3°, departamento "E".
- d. El 07/10/2024 se realiza una nueva constatación por escribano público de la entrega de llaves del Proyecto Ruiz Huidobro, procediéndose a la entrega de las 7 unidades restantes, restando la unidad ocupada indicada en el punto anterior.
- e. El 29/10/2024 se realiza nueva constatación en el Proyecto Ruiz Huidobro, donde se constata que una de las unidades previamente entregadas, se encontraba ocupada. La unidad ocupada corresponde al piso 5°, departamento "F".
- f. El 29/10/2024 se realiza nueva constatación en el Proyecto Pedernera, para la entrega de las llaves de las unidades restantes, pero el Fiduciario no se presentó.
- g. El 25/10/2024, el Banco de Servicios y Transacciones S.A. acudió a una mediación a la que fue citada en su carácter de Sociedad Depositaria del Fondo, en la que terceros manifestaron ser adquirentes de

ciertas unidades del Proyecto Alberdi 6683, del cual el Fondo resulta adquirente. El mencionado acto se cerró el 09/12/2024.

h. En fechas 12/11/2024, 19/11/2024 y 26/11/2024 se configuraron los incumplimientos de los pagos comprometidos por la recompra indicada en el punto 2) b. siguiente.

i. El Fiduciario, al 13/12/2024, no ha respondido adecuadamente a emplazamientos varios realizados por la Sociedad.

## **2) Medidas Empleadas por la Sociedad Gerente:**

Sin perjuicio de los actos conservatorios indicados en el apartado anterior, la Sociedad informa que:

a. El 30/09/2024 se procedió a citar a mediación al Fiduciario para la regularización de sus obligaciones y emplazarlo por sus incumplimientos, acto que se reanudó en fecha 16/10/2024, 06/11/2024, 13/11/2024 y 20/11/2024, esta última, fecha en la que se procedió a su cierre.

b. El 07/11/2024 se celebró la recompra de la unidad correspondiente al piso 8°, departamento "B" del Proyecto Pedernera, así como también de las unidades correspondientes al piso 3°, departamento "E" y piso 5°, departamento "F" del Proyecto Ruiz Huidobro, garantizada con un pagaré por el total del precio firmado.

c. El 06/12/2024 se procedió a la contratación e instalación de sistemas de seguridad en todas las unidades de los Proyectos a las cuales la Sociedad tenía acceso.

d. El Fondo cuenta con garantías hipotecarias oportunamente constituidas sobre los inmuebles de los Proyectos Acuña de Figueroa, Alberdi 5784, Alberdi 6683, Ruiz Huidobro y sobre un inmueble sito en la calle Jujuy 431/433. Adicionalmente, cuenta con una garantía prendaria sobre Cuotapartes emitidas por el Fondo.

e. La Sociedad se encuentra realizando las intimaciones correspondientes y analizando las vías judiciales idóneas para su implementación.

Menciona, que tal como surge de los hechos antes mencionados, la Sociedad ha actuado diligente, prudente y oportunamente respecto de la publicidad y de los plazos a fines de implementar las acciones que permitan proteger adecuadamente el interés de los Cuotapartistas, teniendo en cuenta las particularidades del caso. Se mantendrá informado al público inversor sobre las medidas que están siendo desarrolladas por la Sociedad.

Asimismo, en HR del 18/12/2024, la Sociedad informa que el 17/12/2024 se recibió el aviso por la empresa de seguridad contratada por el Fondo de la intrusión en la unidad funcional denominada "3A" de Pedernera 154 del Proyecto Pedernera, la cual fue oportunamente recibida mediante acta notarial. El Fondo se encuentra tomando medidas legales concretas de manera inmediata para resguardar la integridad del patrimonio del Fondo.

Por otra parte, el 10/12/2024 se celebró la Asamblea Extraordinaria de cuotapartistas, entre los temas tratados se aprobó la posibilidad de llevar a cabo el rescate parcial de cuotapartes en especie del Fondo.

UNTREF ACR UP continuará monitoreando los resultados de las acciones legales 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. Como así también, con respecto a la información de público conocimiento referidas a la fiduciaria.

## Definición de la calificación

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

La calificación “BB” 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, 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 07/11/2024, 09/12/2024, 10/12/2024, 13/12/2024 y 18/12/2024.
- Informes Técnicos de los Auditores de Obra, presentados mediante Hecho Relevante por el Administrador el 07/11/2024.
- 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](http://www.cnv.gov.ar)) y en BCRA ([www.bcra.gov.ar](http://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](mailto:jesteves@untref.edu.ar)

Juan Manuel Salvatierra, [jmsalvatierra@untref.edu.ar](mailto:jmsalvatierra@untref.edu.ar)

## **Responsable de la función de Relaciones con el Público:**

Nora Ramos, [nramos@untref.edu.ar](mailto:nramos@untref.edu.ar)

**Fecha de la calificación:** 23 de diciembre de 2024.