

**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)"

**Fecha de calificación**  
30 de agosto de 2024

**Calificación anterior:**  
"BBB+(cc)"  
04/06/2024

**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
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 intermedios al 30/06/2024 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 Sociedad Gerente (SG) es realizar la enajenación de los inmuebles incluso antes del nuevo plazo de vencimiento del 09/03/2025.

Al 30/06/2024 las inversiones en Activos Específicos alcanzaron una valuación de \$7.208,69 millones. El Patrimonio Neto del Fondo al cierre de junio 2024 ascendía a \$6.986,11 millones, y el resultado por el periodo de seis meses arrojó una pérdida de -\$438,89 millones.

En Hecho Relevante (HR) del 08/08/2024, la Administradora informó que se modificó la conformación del Comité de Inversiones del fondo que estará conformado por siete integrantes, cuyos cargos serán ocupados por: Flavio Simonotto, Marcelo Barreyro, Jorge Luis Mladineo, Miguel Ángel Centarti, Orlando Raúl Sanguinetti, Ing. Hugo W. Zeballos, y Arq. Alberto H. Domínguez Pousada. Se menciona que los integrantes (con excepción de Simonotto y Barreyro), son miembros independientes (conforme las estipulaciones del RG del Fondo). Por otro lado, el mencionado Comité, 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 30/07/2024.

Con fecha 31/07/2024 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, y en el Proyecto Pedernera para describir el estado de terminación de las UF adquiridas por el Fondo.

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, avance y terminación de las obras de acuerdo a los cronogramas, que deberá verse reflejado en los próximos Informes Técnicos de los Auditores de Obra.

## 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 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 30/06/2024, que a esas fechas se encontraban en actividad los 5 proyectos donde el Fondo mantiene inversiones. Por otro lado, con fecha 31/07/2024 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 y el estado de terminación de las unidades funcionales (UF) del Proyecto Pedernera.

**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	49,31%	27,18%	22,13%
Alberdi I	100,00%	50,50%	49,50%
Alberdi II	100,00%	99,00%	1,00%
Ruiz Huidobro	100,00%	97,00%	3,00%

Fuente: Informe Técnico del Auditor de Obra del 31/07/2024 y EECC intermedios al 30/06/2024.

Con relación al **Proyecto Islas Malvinas**, se indica que la finalización de la obra se estimaba para fines de julio de 2024. Asimismo, se recomendaba seguir con el cumplimiento estricto de las normas de seguridad e higiene en obra. Se observa un avance de obra acumulado al 16/07/2024 del 99% (estimación informada en los EECC intermedios Nota 2), con un programado del 100% de acuerdo al último plan.

El Informe Técnico al 23/07/2024 del **Proyecto Acuña de Figueroa**, observa muy poco progreso entre la última visita (04/2024) y la de julio, 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 22%. Nuevamente advierte que, de mantenerse esta lentitud en la ejecución de la obra, de ninguna manera podría terminar la obra a fines del presente año. El auditor sugiere solicitar al Desarrollador una reprogramación que permita recuperar los atrasos incurridos y ponerse al día con la reprogramación aceptada. 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 27,18%, con relación a un previsto de 49,31%.

El Informe Técnico al 23/07/2024 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 sugiere solicitar al Desarrollador un Informe respecto de los motivos que han conducido a esta ralentización evidente de los trabajos como así también un compromiso de plazos hasta llegar a la finalización de todos los trabajos. 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 50,50%.

Con relación al **Proyecto Alberdi II**, al 04/07/2024 el auditor informa que las unidades están prácticamente listas para ser entregadas, a excepción de las que están siendo usadas para obradores y/o depósitos. Sugiere que estas UF deberían ser inmediatamente desalojadas y encarar su terminación a la mayor brevedad. De mediar buena voluntad de parte del Desarrollador, la totalidad de las unidades deberían estar disponibles en no más de 2 semanas. El avance efectivo (real) es del 99% según EECC intermedios (Nota 2), con relación a un programado de 100%.

Sobre el **Proyecto Ruiz Huidobro** (informe de fecha 04/07/2024) el auditor indica que dada la gran cantidad de UF destinadas a depósitos de materiales, le parece fundamental solicitar al Desarrollador que reubique esos materiales para permitir realizar reparaciones y terminaciones. El estado de avance de las terminaciones no es muy diferente al relevado en 11/2023. Si bien se han realizado algunas de las correcciones identificadas en dicho informe, el avance no es sustancial y no permite plantear una estimación razonable de cuando las UF pueden estar listas. 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 han realizado avances sustanciales.

Para finalizar, con relación al **Proyecto Pedernera**, al 04/07/2024 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.

En HR del 08/08/2024, la Administradora informó que se aprobó la nueva conformación del Comité de Seguimiento del Fondo. El Comité estará conformado por siete integrantes, cuyos cargos serán ocupados por las siguientes personas: (i) Flavio Simonotto (Director de la Sociedad), (ii) Marcelo Barreyro (Director de la Sociedad), (iii) Jorge Luis Mladineo (Síndico de la Sociedad), (iv) Miguel Ángel Centarti (Síndico de la Sociedad), (v) Orlando Raúl Sanguinetti (Síndico de la Sociedad), (vi) Ing. Hugo W. Zeballos (Ingeniero con experiencia en construcciones, auditor de obra en Neuquén), y (vii) Arq. Alberto H. Domínguez Pousada (Auditor de Obra en proyectos de CABA). Se menciona que los integrantes (con excepción de Simonotto y Barreyro), son miembros independientes (conforme las estipulaciones del RG del Fondo). Por otro lado, 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 30/07/2024.

### **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 30/06/2024 las inversiones en Activos Específicos alcanzaron a los \$7.208,69 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 30/06/2024.**

Proyectos Inmobiliarios	Inversiones	Participación (%)
Alberdi I (CABA)	2.270.729.871	31,5%
Islas Malvinas (Neuquén)	1.788.960.833	24,8%
Acuña (CABA)	1.226.461.530	17,0%
Alberdi II (CABA)	955.670.441	13,3%
Ruiz Huidobro (CABA)	832.091.263	11,5%
Pedernera (CABA)	603.729.958	8,4%
Previsión para desvalorización de proyectos de inversión	-468.949.138	-6,5%
<b>Total</b>	<b>7.208.694.758</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: EECC intermedios al 30/06/2024.

#### 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 julio de 2024, Mega QM S.A. tenía activos bajo administración \$1.180.183 millones, representando el 2,73% del total de la industria. Alcanzando el puesto 15° del ranking de gestoras por patrimonio de fondos del país y puesto 4° 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 mayo de 2024, el BCRA informa que el Banco posee préstamos otorgados por \$52.427,03 millones, depósitos recibidos por \$142.548,14 millones, y un Patrimonio Neto de \$85.996,72 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 30/06/2024.

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

Cuentas	30/6/2024	%	31/12/2023	%
<b>Activo</b>				
<i>Activo Corriente</i>				
Bancos	251.860.895	3,38%	419.429.326	5,18%
Inversiones	7.208.694.758	96,62%	7.677.643.896	94,82%
Otros Créditos	149.576	0,002%	159.784	0,002%
<b>Total del Activo</b>	<b>7.460.705.229</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.097.233.006</b>	<b>100,0%</b>
<b>Pasivo</b>				
<i>Pasivo Corriente</i>				
Honorarios a pagar	473.663.242	6,35%	672.154.616	8,30%
Proveedores	930.498	0,01%	-	0,00%
Cargas fiscales	-	0,00%	72.269	0,001%
<b>Total del Pasivo</b>	<b>474.593.740</b>	<b>6,36%</b>	<b>672.226.885</b>	<b>8,30%</b>
<b>Patrimonio Neto</b> (Nota 1 y 2)	<b>6.986.111.489</b>	<b>93,64%</b>	<b>7.425.006.121</b>	<b>91,70%</b>
<b>Total del Pasivo + PN</b>	<b>7.460.705.229</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.097.233.006</b>	<b>100,0%</b>

**Nota 1:** el Patrimonio Neto al 30/06/2024 corresponde a:

3.976.854 cuotas de Clase A con valor unitario de \$ 679,682941 (USD 0,747726)  
2.050.000 cuotas de Clase B con valor unitario de \$ 695,281381 (USD 0,764886)  
4.000.000 cuotas de Clase C con valor unitario de \$ 714,446737 (USD 0,785970)

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 30/06/2024.

En la Nota 2 de los EECC intermedios correspondientes al período finalizado el 30/06/2024 (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.** Intermedio: al 30/06/2024 y 2023 (en pesos). En moneda constante.

Cuentas	30/6/2024	30/6/2023
Ingresos por desinversión	-	301.879.089
Costos de la desinversión	-	-300.753.877
Resultado financiero y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	-369.009.403	-204.801.799
Honorarios Agente de Administración de PIC de	-46.071.512	-40.997.719
Honorarios Agente de Custodia de PIC de FCI	-7.939.824	-12.926.072
Otros gastos e impuestos	-15.873.893	-30.532.571
<b>Resultado del período (pérdida neta)</b>	<b>-438.894.632</b>	<b>-288.132.949</b>

Fuente: EECC intermedios al 30/06/2024.

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 30/06/2024** (en pesos).  
En moneda constante.

Conceptos	30/6/2024	30/6/2023
Patrimonio Neto al inicio del ejercicio	7.425.006.121	7.608.339.431
Resultado del período	-438.894.632	-288.132.949
<b>Patrimonio Neto al cierre del ejercicio</b>	<b>6.986.111.489</b>	<b>7.320.206.482</b>

Fuente: EECC intermedios al 30/06/2024.

## **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 del 08/08/2024.
- Informes Técnicos de los Auditores de Obra, presentados mediante Hecho Relevante por el Administrador el 31/07/2024.
- EECC anuales al 31/12/2023, con Informes de los auditores independientes y de la Comisión Fiscalizadora.
- EECC intermedios correspondientes al período de 6 meses finalizado el 30/06/2024, 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:** 30 de agosto de 2024.