

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION  
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

Estados contables por el período intermedio de nueve meses finalizado  
el 30 de septiembre de 2019 presentados en forma comparativa

# **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

## **INDICE**

Estados contables al 30 de septiembre de 2019 presentados en forma comparativa

Estado de situación patrimonial  
Estado de resultados  
Estado de evolución del patrimonio neto  
Estado de flujo de efectivo

Notas 1 a 8  
Anexos I y II

Informe de los auditores independientes sobre revisión de estados contables de período intermedio

Informe de la Comisión Fiscalizadora sobre revisión de estados contables de período intermedio

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Ejercicio económico N° 3 iniciado el 1° de enero 2019

Estados contables por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, presentados en forma comparativa (Nota 2.2)

Expresado en moneda constante - pesos - (Nota 2.1)

Denominación: QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION  
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Agente de Administración  
de Productos de Inversión  
Colectiva de Fondos Comunes  
de Inversión:

QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de  
Inversión S.A.- Av. Corrientes 1174 piso 7°- Ciudad Autónoma de Buenos  
Aires.

Agente de Custodia de  
Productos de Inversión  
Colectiva de Fondos Comunes  
de Inversión:

Banco de Servicios y Transacciones S.A. - Av. Corrientes 1174, Piso 3 -  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Calificadora de riesgo: Untref.

Fecha de última calificación: 26/08/2019

Calificación: A-(cc)

Actividad principal:

El objetivo primario de la administración del Fondo es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la revalorización de los Activos Específicos, y los ingresos corrientes y ganancias de capital que se sigan de su adquisición y enajenación, o de la renta producida por los Activos Específicos, primariamente mediante la inversión en los Proyectos.

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Común de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 924

Fecha de finalización del plazo de duración del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión según el Estatuto respectivo: 16 de enero de 2057

Número de registro en la Inspección General de Justicia del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión: 1.779.839

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**

al 30 de septiembre de 2019 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

<b>ACTIVO</b>	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 4.1)	5.189.378	222.898
Inversiones (Nota 5 y Anexo I)	<u>340.235.282</u>	<u>353.248.316</u>
	<u>345.424.660</u>	<u>353.471.214</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Honorarios a pagar (Nota 4.2, 5 y Anexo II)	1.413.721	925.756
Deudas comerciales (Nota 4.3 y 5)	<u>193.494</u>	<u>18.161</u>
	<u>1.607.215</u>	<u>943.917</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		
<b>PATRIMONIO NETO</b> (corresponde por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 34,015491, por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 34,268161 y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 34,573299 al 30 de septiembre de 2019 y corresponde por 3.976.854 cuotapartes Clase A de valor unitario \$ 34,820712, por 2.050.000 cuotapartes Clase B de valor unitario \$ 35,131164 y por 4.000.000 cuotapartes Clase C de valor unitario \$ 35,507635 al 31 de diciembre de 2018)	<u>343.817.445</u>	<u>352.527.297</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<u>345.424.660</u>	<u>353.471.214</u>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables.

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

## ESTADO DE RESULTADOS

correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019  
comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

<b>Ingresos</b>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Resultado por tenencia de cuotas partes de fondos comunes de inversión	(3.154.980)	332.828
Resultado por diferencia de cambio	( 37.922)	( 2.412)
Intereses ganados	3.425	3.323
Resultado por compra venta de moneda extranjera	( 354.071)	2.118
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	<u>1.004.144</u>	<u>7.780.784</u>
<b>Subtotal resultados financieros y por tenencia</b>	<b>(2.539.404)</b>	<b>8.116.641</b>
Honorarios Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	(3.334.062)	(2.824.381)
Honorarios Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	( 865.701)	( 732.401)
Otros gastos e impuestos	<u>(1.970.685)</u>	<u>(1.977.625)</u>
<b>Resultado del período – (Pérdida) / Ganancia</b>	<b><u>(8.709.852)</u></b>	<b><u>2.582.234</u></b>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables.

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
Socia  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Díaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**

correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019  
comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	352.527.297	354.057.706
(Pérdida) / Ganancia del período	( 8.709.852)	<u>2.582.234</u>
Patrimonio neto al cierre del período	<u>343.817.445</u>	<u>356.639.940</u>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables.

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

## QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019  
comparativo con igual período del ejercicio anterior (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.8)	30/09/2019	30/09/2018
Efectivo al inicio del ejercicio	222.898	91.628
Efectivo al cierre del período	<u>5.189.378</u>	<u>1.730</u>
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b><u>4.966.480</u></b>	<b><u>(89.538)</u></b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
(Pérdida) / Ganancia del período	( 8.709.852)	2.582.234
Efecto de la inflación sobre efectivo y las actividades no operativas	( 4.840.240)	757.090
Cambios en pasivos operativos:		
Disminución en deudas comerciales	175.333	62.338
Aumento de honorarios a pagar	<u>487.964</u>	<u>731</u>
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas</b>	<b><u>(12.886.795)</u></b>	<b><u>3.402.393</u></b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Disminución / (Aumento) en inversiones	<u>9.550.317</u>	<u>(3.496.906)</u>
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b><u>9.550.317</u></b>	<b><u>(3.496.906)</u></b>
RECPAM generado por el efectivo	<u>8.302.958</u>	<u>( 4.975)</u>
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b><u>4.966.480</u></b>	<b><u>( 89.538)</u></b>

Las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se acompañan son parte integrante de los presentes estados contables.

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
Socia  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

# QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

### NOTA 1 – OPERACIONES DEL FONDO DEL FONDO, CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y CONTEXTO ECONÓMICO

#### 1.1 Descripción del fondo

Con fecha 26 de enero de 2017 la Comisión Nacional de Valores (CNV) mediante Resolución General N° 18.491 aprobó la inscripción del Fondo Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260. La Resolución condicionó la aprobación de la autorización a la adecuación de ciertas observaciones al Reglamento de Gestión, las cuales fueron subsanadas, para la posterior inscripción en IGJ, conforme la Resolución de la Gerencia de Productos e Inversión Colectiva de la Comisión en fecha 2 de febrero de 2017. Dicho Reglamento fue inscripto en la Inspección General de Justicia (IGJ) con fecha 13 de febrero de 2017. El Fondo se encuentra bajo la administración de QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., siendo el Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión Banco de Servicios y Transacciones S.A. Asimismo, el Desarrollador y Asesor de Inversiones es Predial Inversiones y la Constructora Induplack.

El Plan de Inversión del Fondo contempla como actividad principal la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media. Cabe destacar lo siguiente:

- Se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para desarrollar –en su caso– inmuebles residenciales con destino a su futura enajenación, obteniendo un margen de utilidad entre los costos de adquisición, incorporación o desarrollo y el precio de venta posterior.
- La adquisición de los inmuebles por parte del Fondo se realizará previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.
- Adicionalmente, se realizará el *due diligence* correspondiente en caso de adquisición de acciones de sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.
- Transitoriamente se podrán alquilar los inmuebles, cuando no fuere factible o conveniente su enajenación, según lo resuelva el Administrador, con la opinión del Comité de Inversiones.

El Fondo tiene un plazo de duración de 5 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.

El Fondo emitió tres clases de cuotas:

- Clase A: corresponde exclusivamente a los sujetos que suscriban las Cuotas con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, y el monto máximo de suscripción es de U\$S 10.000.000.
- Clase B: corresponde a cualquier sujeto que no corresponda incluir en la Clase A o la Clase C. Tienen un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo.
- Clase C: corresponde exclusivamente a la Administración Nacional de la Seguridad Social y/o al Fondo de Garantía de Sustentabilidad, Aseguradoras de Riesgos de Trabajo, Cajas de Previsión, entidades

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
Socia  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente



**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

NOTA 1 – OPERACIONES DEL FONDO DEL FONDO, CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y CONTEXTO ECONÓMICO (cont.)

financieras autorizadas por el B.C.R.A. y empresas aseguradoras autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo.

Al 30 de septiembre de 2019 el Fondo lleva invertidos \$ 340.235.052 (Ver Anexo I) en los siguientes proyectos inmobiliarios:

- “Proyecto Huidobro”: ubicado en el barrio de Saavedra de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 15 unidades funcionales de 1, 2 y 4 ambientes.
- “Proyecto Malvinas”: ubicado en Neuquén Capital. Se han adquirido vía boletos de compraventa 31 unidades funcionales de 1, 1 divisible y 2 ambientes.
- “Proyecto Pedermera” ubicado en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 21 unidades funcionales de 1 ambiente.
- “Proyecto Alberdi I” ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 18 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.
- “Proyecto Alberdi II” ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 48 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.
- “Proyecto Acuña”, ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se han adquirido vía boletos de compraventa 26 unidades funcionales de 1 y 2 ambientes.

1.2 Contexto económico

El contexto macroeconómico presenta cierto grado de incertidumbre respecto a su evolución futura como consecuencia de la volatilidad de activos financieros y del mercado de cambios y, adicionalmente, de ciertos acontecimientos políticos y el nivel de crecimiento económico, entre otras cuestiones.

La Gerencia de la Sociedad Gerente monitorea permanentemente la evolución de las situaciones citadas, para definir posibles acciones a adoptar e identificar eventuales impactos sobre su situación patrimonial y financiera, que pudieran corresponder reflejar en los estados financieros de períodos futuros.

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS

Los estados contables han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, contenidas en las Resoluciones Técnicas (RT) emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), y con las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

Las normas contables más relevantes aplicadas por el Fondo son las siguientes:

2.1) Unidad de medida

Los estados contables son preparados en pesos constantes del cierre del período actual.

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

2.1) Unidad de medida (cont.)

El Fondo no aplicó hasta el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 metodología alguna de re-expresión para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en los estados contables, de acuerdo con lo establecido por el Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) y por el inciso 1 del artículo 3° del Capítulo III del Título IV de las Normas de la CNV vigente en dicho período.

La Resolución General (RG) N° 777/18 de la CNV publicada en el Boletín Oficial, con vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, que sustituyó el referido artículo de las Normas de la CNV, requiere que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o períodos intermedios a ser presentados ante dicho organismo con posterioridad a dicha fecha estén expresados en moneda homogénea (constante), conforme a las normas emitidas por la FACPCE y adoptadas por el CPCECABA.

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda constante conforme lo dispuesto por la Resolución N° 107/2018 de la Comisión Directiva (CD) del CPCECABA que estableció la necesidad de reexpresar a moneda constante los estados contables correspondientes a ejercicios cerrados a partir del 1° de julio de 2018 inclusive, en concordancia con la Resolución N° 539/2018 de la Junta de Gobierno (JG) de la FACPCE del 29 de septiembre de 2018. La Res. JG FACPCE N° 539 a su vez:

- a. identificó la existencia de un contexto de inflación a partir del 1° de julio de 2018 al comprobarse que la tasa acumulada de inflación medida por el índice de precios internos mayoristas (IPIM) en los tres años más recientes había superado el 100%; condición necesaria para reexpresar las cifras de los estados contables de acuerdo con los parámetros establecidos por la RT 39 de la FACPCE “Normas contables profesionales: modificación de las RT N° 6 y N° 17. Expresión en moneda homogénea”, y
- b. aprobó las normas generales y particulares a tener en cuenta en materia de reexpresión de estados contables en moneda constante de acuerdo con los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 6 “Estados contables en moneda homogénea”, incluyendo ciertas simplificaciones opcionales.

Al aplicarse la RT N° 6, la reexpresión monetaria de la información contable (activos y pasivos no monetarios, componentes del patrimonio neto, e ingresos y gastos) debe efectuarse retroactivamente como si la economía hubiese sido siempre hiperinflacionaria, utilizando coeficientes derivados de una serie de índices resultante de combinar el índice de precios al consumidor (IPC) nivel general publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), con mes base diciembre 2016 = 100, con el IPIM nivel general publicado por el INDEC para períodos anteriores.

2.2) Criterios de exposición

Los estados contables se presentan de acuerdo con los criterios de exposición establecidos por las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución Técnica N° 8 de la FACPCE, modificada por la Resolución Técnica N° 9 de la FACPCE, en los presentes estados contables, la información comparativa del estado de situación patrimonial y de los Anexos I y II, corresponde a la fecha de cierre del ejercicio anterior, en tanto la información correspondiente a los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto, flujo de efectivo se presenta en forma comparativa con el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 y se encuentran reexpresados según lo expuesto en la Nota 2.1.

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

2.3) Expresión de los estados contables en moneda de curso legal

De acuerdo con el Reglamento de Gestión, la moneda del Fondo es el dólar estadounidense, por lo que las registraciones de las operaciones se efectúan en esa moneda.

Dado que la CNV estableció que los estados contables de los Fondos deben ser presentados en moneda de curso legal (peso argentino) el Fondo aplicó el siguiente procedimiento para la conversión a pesos de sus registros contables:

- Activos y pasivos en moneda extranjera: al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, han sido convertidos a pesos por el tipo de cambio de cierre de dicho período/ejercicio, aplicando el criterio de buen hombre de negocios, siguiendo criterios de prudencia que permiten obtener los valores que reflejan el precio de realización de los activos (RG 771 CNV, inciso F).
- Para la conversión de suscripciones de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos por el tipo de cambio al cierre de cada mes siguiendo criterios de prudencia que permiten obtener los valores que reflejan el precio de realización de los activos (RG 771 CNV, inciso F).
- Para la emisión de rescates de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos por el tipo de cambio al cierre de cada mes siguiendo criterios de prudencia que permiten obtener los valores que reflejan el precio de realización de los activos (RG 771 CNV, inciso F).
- Para la conversión de resultados se convierten a pesos por el tipo de cambio al cierre de cada mes siguiendo criterios de prudencia que permiten obtener los valores que reflejan el precio de realización de los activos (RG 771 CNV, inciso F).

2.4) Criterios de valuación

La valuación de las inversiones se ha realizado siguiendo los criterios señalados por la Comisión Nacional de Valores, cuyas normas al respecto fueron modificadas con efectos a partir del día 17 de noviembre de 2018. Con anterioridad a esa fecha era de aplicación la Resolución General 626 del Ente Regulador y de esa fecha en más la Resolución General 771 de la misma Comisión. Cabe aclarar que, al 30 de septiembre de 2019 las mencionadas modificaciones no han impactado significativamente en el patrimonio neto del Fondo a dicha fecha. Como consecuencia de ello, resulta lo siguiente:

- a) Bancos, créditos, honorarios a pagar y cuentas a pagar: al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se valuó a su valor nominal.

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

2.4) Criterios de valuación (cont.)

- b) Inversiones Cuotapartes de fondo común de inversión: al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se valuaron al valor de cotización de las cuotas partes vigentes al cierre del periodo/ejercicio.

Inversiones en dólares convertidos a pesos según lo expuesto en la nota 2.3 y Proyectos inmobiliarios: al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 han sido valuados a su costo de adquisición reexpresado conforme lo expuesto en la nota 2.1.

Asimismo, en cada fecha de cierre de ejercicio la Gerencia de la Sociedad Gerente revisa los importes en libros de sus inversiones en proyectos inmobiliarios para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo excede su importe recuperable. Al 30 de septiembre de 2019, el Directorio de la Sociedad Gerente considera que no existen indicios de deterioro de dichos activos.

Al 30 de septiembre de 2019, los proyectos presentan demoras en el avance de las obras. Por lo expuesto, el Directorio de la Sociedad Gerente, se encuentra realizando un seguimiento detenido y pormenorizado de cada uno de los proyectos solicitando reprogramaciones y nuevos plazos para el cumplimiento de las obligaciones. En opinión del Directorio de la Sociedad Gerente, y basados en la opinión de sus asesores legales, 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 de septiembre de 2019.

2.5) Uso de estimaciones

La preparación de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales requiere que el Directorio del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión que administra el Fondo, realice estimaciones a la fecha de cierre acerca del valor de ciertos activos y pasivos, incluyendo aquellos de naturaleza contingente, como así también de las cifras informadas de ciertos ingresos y gastos generados durante el período. El valor real de las transacciones y de los rubros afectados por estas estimaciones puede diferir de los montos estimados.

2.6) Reconocimiento de ingresos y egresos

Los ingresos y egresos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de su devengamiento, reexpresado conforme lo expuesto en la nota 2.1.

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

Véase nuestro informe de fecha: Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019 8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

2.7) Impuesto a las ganancias

La Ley de Financiamiento Productivo (Ley 27.440 BO 11/05/2018) establece en su Art. 205 que los fondos comunes de inversión cerrados no deberán tributar el impuesto a las ganancias en la medida que se cumplan los siguientes requisitos:

- Las cuotapartes sean colocadas por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional del Valores;
- La totalidad de las inversiones sean realizadas en la República Argentina.

En lo que respecta al FCI Predial, considerando que cumple con estos requisitos, no sería sujeto del impuesto; y el inversor preceptor de las ganancias que aquel distribuya deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Si el inversor resultara ser un beneficiario del exterior, la sociedad gerente procederá a efectuar la retención del impuesto que correspondiera.

A la fecha hay cierta incertidumbre sobre el alcance de las modificaciones introducidas por la Ley 27.440 por lo que estamos a la espera que la reglamentación aclare a los efectos operativos el tratamiento impositivo de aquellos FCI que transparentan y sus inversores, conforme la normativa indicada.

Por lo tanto, hasta tanto la reglamentación no aclare dicha situación, entendemos que es razonable que el FCIC Quinquela +Predial no tribute el Impuesto a las Ganancias.

2.8) Estado de flujo de efectivo

El Fondo presenta el estado de flujo de efectivo aplicando el método indirecto. El rubro efectivo comprende los saldos de caja y bancos.

Todas las partidas de este estado se encuentran expresadas en moneda constante a la fecha de cierre del período por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo se presenta en el estado de flujo de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiamiento.

**NOTA 3 - HONORARIOS AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN Y AGENTE DE CUSTODIA DE PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN A PAGAR**

Incluye los honorarios devengados a pagar correspondientes al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con lo dispuesto por el Directorio del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión:

- a) El Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión percibe en compensación por la dirección, gestión, administración y representación el 2,057% del valor del patrimonio neto del Fondo, pagadero mensualmente, para cuotapartes Clase A, 1,452% para cuotapartes Clase B y 0,726% para cuotapartes clase C.

**NOTA 3 - HONORARIOS AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE PRODUCTOS DE INVERSIÓN**

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

COLECTIVA DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN Y AGENTE DE CUSTODIA DE PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN A PAGAR  
(cont.)

- b) El Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión percibe en compensación de sus servicios el 0,363 % anual del valor del patrimonio neto del Fondo pagadero mensualmente.

De acuerdo a lo establecido en el reglamento de gestión del Fondo los honorarios máximos posibles a favor del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ascienden al 2% anual para todas las clases de cuotapartes.

En tanto que los honorarios máximos posibles a favor del Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ascienden al 0,3% anual.

Asimismo, según lo dispuesto por el Directorio del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión y el reglamento de gestión del Fondo, el Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión podría percibir además, en concepto de gastos ordinarios de gestión, hasta el 0,5% anual del valor del patrimonio del Fondo, pagadero mensualmente.

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
4.1) Bancos		
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda nacional	25.123	68.137
Banco de Servicios y Transacciones S.A. en moneda extranjera (Anexo II)	<u>5.164.255</u>	<u>154.761</u>
Total	<u>5.189.378</u>	<u>222.898</u>
4.2) Honorarios a pagar		
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II)	1.122.310	734.929
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Anexo II)	<u>291.411</u>	<u>190.827</u>
Total	<u>1.413.721</u>	<u>925.756</u>

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

**NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (cont.)**

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
4.3) Deudas Comerciales		
Proveedores	<u>193.494</u>	<u>18.161</u>
Total	<u>193.494</u>	<u>18.161</u>

**NOTA 5 - PLAZOS Y TASAS DE INTERES DE CRÉDITOS Y DEUDAS**

	<b>Inversiones</b>	<b>Honorarios a pagar</b>	<b>Deudas Comerciales</b>
Sin plazo establecido	340.235.282	-	-
A vencer 1er. Trimestre	-	1.413.721	193.494
<b>Total al 30/09/2019</b>	<b>340.235.282</b>	<b>1.413.721</b>	<b>193.494</b>

	<b>Inversiones</b>	<b>Honorarios a pagar</b>	<b>Deudas Comerciales</b>
Que devengan interés		-	-
Que no devengan interés	340.235.282	1.413.721	193.494
<b>Total al 30/09/2019</b>	<b>340.235.282</b>	<b>1.413.721</b>	<b>193.494</b>

	<b>Inversiones</b>	<b>Honorarios a pagar</b>	<b>Deudas Comerciales</b>
Sin plazo establecido	353.248.316	-	-
A vencer 1er. Trimestre	-	925.756	18.161
<b>Total al 31/12/2018</b>	<b>353.248.316</b>	<b>925.756</b>	<b>18.161</b>

	<b>Inversiones</b>	<b>Honorarios a pagar</b>	<b>Deudas Comerciales</b>
Que devengan interés		-	-
Que no devengan interés	353.248.316	925.756	18.161
<b>Total al 31/12/2018</b>	<b>353.248.316</b>	<b>925.756</b>	<b>18.161</b>

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

**NOTA 6 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen bienes de disponibilidad restringida.

**NOTA 7 - RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES**

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. 36 de la Resolución General Nro. 672/2016 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 al procedimiento elaborado por la Sociedad Gerente, autorizado por el Organismo. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la Ley N° 27.260".

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.

**NOTA 8 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO**

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los estados contables, adicionales a los mencionados en la nota 1.2, que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera así como los resultados del Fondo a la fecha de cierre del presente período.

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente



**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**INVERSIONES**

al 30 de septiembre de 2019 presentados en forma comparativa (en moneda constante - pesos - Nota 2.1)

Descripción	Cantidad o valor nominal	Valuación/ cotización al cierre	Importe	
			30/09/2019 \$	31/12/2018 \$
<b><u>Cuotapartes de fondos comunes de inversión (2)</u></b>				
Quinquela Capital Sinceramiento I Ley 27.260 FCI - Clase B	9	24,9851	<u>237</u>	<u>13.013.271</u>
Total			<u>237</u>	<u>13.013.271</u>
<b><u>Proyectos inmobiliarios (1)</u></b>				
"Proyecto Islas Malvinas" Ciudad Autónoma de Buenos Aires			71.457.494	71.457.494
"Proyecto Alberdi I" Ciudad Autónoma de Buenos Aires			103.435.493	103.435.493
"Proyecto Acuña", Ciudad Autónoma de Buenos Aires			55.377.118	55.377.118
"Proyecto Alberdi II" Ciudad Autónoma de Buenos Aires			40.882.308	40.882.308
"Proyecto Pedernera" Ciudad Autónoma de Buenos Aires			35.845.931	35.845.931
"Proyecto Huidobro" Ciudad Autónoma de Buenos Aires			<u>33.236.701</u>	<u>33.236.701</u>
Total			<u>340.235.045</u>	<u>340.235.045</u>
Total Inversiones			<u>340.235.282</u>	<u>353.248.316</u>

(1) Criterio de valuación en Nota 2.4

(2) Denominados en moneda extranjera (Anexo II)

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO  
INMOBILIARIO LEY 27.260**

Número de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión  
de la Comisión Nacional de Valores: 924

**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**  
al 30 de septiembre de 2019 presentados en forma comparativa

	30/09/2019			31/12/2018	
<u>Clase y monto de la moneda extranjera</u>	<u>Cambio vigente</u> en moneda constante – pesos (1)	<u>Monto en moneda local</u> en moneda constante – pesos	<u>Monto en moneda local</u> en moneda constante - pesos		
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Caja y bancos	USD	89.665	57,595	5.164.255	154.761
Inversiones	USD	4	57,595	<u>237</u>	<u>13.013.271</u>
Total de activo				<u>5.164.492</u>	<u>13.168.032</u>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Honorarios por pagar	USD	24.545	57,595	<u>1.413.721</u>	<u>925.756</u>
Total de pasivo				<u>1.413.721</u>	<u>925.756</u>

USD: Dólares estadounidenses

(1) Tipo de cambio SIOPEL

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

Véase nuestro informe de fecha:  
8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora

Andrés Pedro Peralta  
Presidente

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO**

A los Señores Presidente y Directores de  
**QM Asset Management Sociedad Gerente de  
Fondos Comunes de Inversión S.A.**

Domicilio legal: Av. Corrientes 1174 piso 7°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T. N°: 33-70996557-9

### *Informe sobre estados contables*

Hemos efectuado una revisión de los estados contables de período intermedio adjuntos de Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, así como las notas 1 a 8 y los anexos I y II que se presentan como información complementaria.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

### *Responsabilidad de la Dirección sobre los estados contables*

La Dirección es responsable por la preparación y presentación de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina y las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) para la preparación de estados contables, y del control interno que la Dirección considere necesario de manera que los estados contables no contengan errores significativos.

### *Responsabilidad de los auditores y alcance de la revisión*

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables de período intermedio adjuntos sobre la base de nuestra revisión. Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con las normas de revisión establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. De acuerdo con dicha norma, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados contables intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados contables de períodos intermedios.

### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados contables de período intermedio adjuntos no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera del Fondo al 30 de septiembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

*Párrafo de énfasis*

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de las revelaciones contenidas en la Nota 2.1 a los estados contables, que indica que los presentes estados contables se encuentran reexpresados en moneda constante en virtud de lo dispuesto por la Resolución CD 777/2018 de la CNV y Resolución CD 107/18 del C.P.C.E.C.A.B.A.

***Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios***

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) los estados contables de período intermedio adjuntos surgen de los registros contables del Fondo, encontrándose pendientes de transcripción en el libro de Inventario y Balances, y
- b) al 30 de septiembre de 2019, no surge de los estados contables deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2019

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana

*Socia*

Contadora Pública (U.C.A.)

CPCECABA T° 383 F° 244

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS CONTABLES DE PERIODO INTERMEDIO**

A los señores Accionistas de

**QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.**

Corrientes 1174 Piso 7°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Hemos efectuado una revisión de los estados contables de período intermedio de Quinquena + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (“el Fondo”) que se adjuntan, los que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, y las Notas 1 a 8 y los Anexos I y II que se presentan como información complementaria.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

### *Responsabilidad de la Dirección sobre los estados contables*

La Dirección es responsable por la preparación y presentación de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina y las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) para la preparación de estados contables, y del control interno que la Dirección considere necesario de manera que los estados contables no contengan errores significativos.

### *Responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora y alcance de la revisión*

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables de período intermedio adjuntos sobre la base de nuestra revisión. Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos antes citados se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Directorio. Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos citados en el primer párrafo, hemos revisado el trabajo efectuado por la firma KPMG, en su carácter de auditores externos, quienes emitieron su informe con fecha 8 de noviembre de 2019, de acuerdo con las normas de revisión establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aplicables a la revisión de estados contables de período intermedio. De acuerdo con dicha norma, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados contables intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados contables de período intermedio.

### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión, y basados en el informe de fecha 8 de noviembre de 2019 que emitió la Dra. Andrea Pastrana (Socia de KPMG), nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables de período intermedio adjuntos no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera del Fondo al 30 de septiembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

### *Información sobre otros requerimientos legales y reglamentarios*

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

1. Los estados contables de período intermedio adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventario y Balances, y surgen de los registros contables del Fondo llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
2. En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 los restantes procedimientos descriptos en el artículo N°294 de la Ley N°19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2019.

Claudia Diaz  
Por Comisión Fiscalizadora