

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de abril de 2021

CNV/BYMA

REF.: HECHO RELEVANTE. FONDO "QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260" (el "Fondo")

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. en nuestro carácter de apoderados de **QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.** (la "Sociedad"), a los fines de presentar, conforme lo establecido por el Artículo 48 Sección VII Capítulo II Título V de las NORMAS, el informe de valuación del Fondo.

Atentamente.

Marcelo Eduardo Sanchez
Apoderado

Javier Eduardo Cadahia
Apoderado

**INFORME DE ASEGURAMIENTO DE CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE SOBRE EL
VALOR DE RESCATE DE LAS CUOTAS PARTES A LA FECHA DE APROBACIÓN POR
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE LA PRÓRROGA DEL PLAZO DEL FONDO**

Señores Presidente y Directores de
QM Asset Management S.G.F.C.I. S.A.
Domicilio Legal: Av. Corrientes 1174 – Piso 7
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T. N°: 33-70996557-9

Introducción

La asamblea extraordinaria N° 1 de Cuotapartistas del fondo común de inversión cerrado “QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260” (el “Fondo”), en la cual QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. actúa como sociedad gerente (la “Sociedad Gerente”) y Banco de Servicios y Transacciones S.A. actúa como sociedad depositaria (la “Sociedad Depositaria”), celebrada el 26 de febrero de 2021, sometió a la consideración de los Cuotapartistas la prórroga en el plazo del Fondo hasta el 9/03/2025, la cual fue aprobada por unanimidad de los cuotapartistas presentes.

El Art. 48 del Título V, Capítulo II, sección VII, inc d), del texto ordenado de Normas de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V), relativo a las modificaciones en el reglamento o prórroga en el plazo de duración del fondo, establece que: “... Los cuotapartistas disconformes con la modificación de las cláusulas sustanciales del Reglamento de Gestión o con la prórroga del plazo de duración del Fondo, podrán solicitar el rescate anticipado de sus cuotapartes, mediante una comunicación fehaciente al domicilio de la Sociedad Gerente, dentro de los 30 días corridos siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea. En caso de prórroga del Fondo, el reintegro del valor de la participación será realizado en la fecha del vencimiento de vigencia del Fondo o en el término máximo de UN (1) año, contado a partir de la fecha de celebración de la asamblea que resolvió la prórroga, el que resulte mayor. En el caso de modificación sustancial del Reglamento de Gestión, el mismo deberá contemplar el plazo para el reintegro del valor de la participación del cuotapartista disconforme, de acuerdo con la naturaleza de los activos del Fondo, no pudiendo exceder el plazo de UN (1) año a partir de la aprobación de la modificación correspondiente por la Comisión. A los fines de la determinación del valor de rescate de las cuotapartes, se utilizará el valor correspondiente al día de la aprobación por Asamblea, en base a la opinión de una (1) o más evaluadoras independientes, las que deberán ser presentadas por la Sociedad Gerente, a la Comisión junto con la solicitud de aprobación de la modificación respectiva, y puesta a difusión en la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA, y en los sistemas habituales de difusión del Mercado donde se negocien las cuotapartes...”

Identificación de la información objeto del encargo

He sido contratado para emitir un informe de aseguramiento razonable, con respecto a la Declaración: Determinación del valor de rescate de las cuotapartes del Fondo al 26 de febrero de 2021 (“La Declaración”), fecha de la aprobación por la Asamblea de la prórroga en el plazo de vigencia del Fondo hasta el 9/03/2025, preparada por la Dirección de la Sociedad Gerente, a los efectos de dar cumplimiento a los requerimientos del Art. 48 del Título V, Capítulo II, sección VII del texto ordenado de Normas de la C.N.V, inc d), citado en el párrafo anterior, que se acompaña en el Anexo I, y ha sido inicialada por mí, a los efectos de su identificación.

La determinación del valor de rescate del Fondo, sobre la que está basada la Declaración, se efectuó conforme a la Norma Internacional de Información Financiera N° 13 (NIIF 13): Medición del Valor Razonable, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB).

Responsabilidad de la dirección de la Sociedad Gerente

La dirección de la Sociedad Gerente es responsable de la preparación del contenido de la Información objeto del encargo (La Declaración) de acuerdo con la Metodología. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos que la dirección considera necesarios para que dicha medición esté libre de incorrecciones significativas, la aplicación de los requerimientos de la Metodología, las estimaciones que se determinaron necesarias en las circunstancias, y el mantenimiento de registros adecuados en relación con dicha determinación.

La dirección de la Sociedad Gerente es también responsable por la prevención y detección de fraude y por el cumplimiento con las leyes y regulaciones relacionadas con la actividad del Fondo. También es responsable por asegurar que el personal involucrado en la preparación de la Declaración esté apropiadamente entrenado, los sistemas de información relacionados estén apropiadamente diseñados, protegidos y actualizados y que cualquier cambio sea apropiadamente controlado.

Responsabilidad del contador público

Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión de aseguramiento razonable sobre la Declaración, basada en mi encargo de aseguramiento. He llevado a cabo mi encargo de conformidad con las normas sobre otros encargos de aseguramiento establecidas en la sección V.A de la Resolución Técnica N ° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute el encargo con el fin de obtener una seguridad razonable acerca de si la Declaración ha sido preparada, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Metodología.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en la Declaración. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el contador público tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación razonable por parte de la entidad de la Declaración, con el fin de diseñar los procedimientos de aseguramiento que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad relacionado con la Declaración.

Mi encargo de aseguramiento razonable también incluyó:

- Evaluar la adecuación de la información contenida en la Declaración;
- Analizar la idoneidad de la Metodología utilizada en la preparación de la Declaración, sobre la base de los requerimientos de la Norma Internacional de Información Financiera N ° 13, emitida por el IASB.
- Verificar que la Metodología aplicada resulte acorde con las disposiciones del Reglamento de Gestión del Fondo
- Examinar el Reglamento de Gestión y respectivo Suplemento del Fondo;
- Verificar la existencia de los boletos de compra venta de las unidades funcionales en cada uno de los proyectos inmobiliarios en que participa el Fondo y los derechos que confieren;
- Validar los porcentajes de participación del Fondo en cada uno de los proyectos inmobiliarios;
- Verificar el registro de cuotapartes al 26 de febrero de 2021 que lleva la Sociedad Depositaria, por medio de la C.N.V.,

- Verificar los informes de especialistas independientes relativos a las tasaciones de los proyectos inmobiliarios utilizadas como punto de partida para la determinación del valor razonable de los activos no financieros que integran el patrimonio del Fondo;
- Verificación de los informes de auditoría con grado de avance de los proyectos
- Determinar el valor contable de las distintas clases de cuota partes al 26 de febrero de 2021, al solo efecto informativo, y de comparación con el valor de rescate de las cuotas partes que se determine conforme a la metodología.
- Validar la pertinencia de los ajustes relacionados con los restantes activos y pasivos del Fondo, sobre la base de la información contable que surge del balance de saldos al 26 de febrero de 2021 (información no auditada)
- Efectuar una Prueba Analítica, respecto de la información que surge del balance de saldos al 26 de febrero de 2021, a los efectos de comprobar su razonabilidad con respecto al último estado contable auditado emitido por el Fondo al 31 de diciembre de 2020
- Verificar la pertinencia de los tipos de cambio utilizados para la conversión a dólar de los Estados Unidos de América, que es la moneda del fondo.

La medición del valor razonable de los proyectos inmobiliarios en los que participa el Fondo, y que como se ha expresado más arriba, ha sido el punto de partida para la determinación del valor de rescate de las cuotapartes del Fondo al 26 de febrero de 2021, ha sido llevado a cabo por intermedio de Informes de Tasación correspondientes a la firma Serinco, y han sido suscriptos por los Peritos Tasadores independientes, siguientes:

Propiedad	Perito Tasador/Perito Supervisor	Fecha del Informe
ISLAS MALVINAS 722, NEUQUEN C.P: 8300 Piso: . - Depto.: UF:.	Gustavo González	28/03/2021
AVENIDA RUIZ HUIDOBRO 3055, CAPITAL FEDERAL C.P: 1429 Piso.: Depto.: . UF:	Gustavo González	28/03/2021
AVENIDA ALBERDI JUAN BAUTISTA 5784/5800, CAPITAL FEDERAL C.P: 1440 Piso: . Depto.: UF:.	Gustavo González	28/03/2021
AVENIDA ALBERDI JUAN BAUTISTA 6683, CAPITAL FEDERAL C.P: 1440 Piso: Depto.: UF:	Gustavo González	28/03/2021
ACUÑA DE FIGUEROA FRANCISCO 333, CAPITAL FEDERAL C.P: 1180 Piso: Depto: UF:	Gustavo González	28/03/2021
PEDERNERA 152, CAPITAL FEDERAL C.P: 1406 - Piso: 4 Depto: A UF:.	Mogavero Gustavo	22/12/2020

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi conclusión.

Conclusión

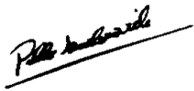
En mi opinión, la medición del valor de rescate de las cuotas partes del Fondo al 26 de febrero de 2021 de acuerdo con la Metodología, incluida en la Declaración que se acompaña en el Anexo I, está preparada, en todos los aspectos significativos, conforme al marco de referencia de la

Norma Internacional de Información Financiera N ° 13: Medición del Valor Razonable, emitida por el International Accounting Standards Boards (IASB).

Otras cuestiones

- a) Tal como se menciona en el párrafo de Responsabilidad del Contador Público, a los efectos de la determinación del valor razonable de las cuotapartes del Fondo, y como parte de la metodología aplicada, se han utilizado Informes de Tasación por parte de Peritos tasadores independientes de los proyectos Inmobiliarios en los que participa el Fondo. Las tasaciones fueron llevadas a cabo en el contexto de la emergencia sanitaria por la pandemia COVID 19, indicándose que no se consideró el impacto a futuro de dicha pandemia, sobre los valores de mercado inmobiliario.
- b) Tal como se menciona en el párrafo de Responsabilidad del Contador Público, algunos ajustes incluidos en la metodología, están basados en saldos que surgen del balance de saldos al 26 de febrero de 2021, sobre los que se han aplicado evaluaciones de razonabilidad, pero que constituyen información no auditada.
- c) Mi informe se emite únicamente para uso por parte de QM Asset Management S.G.F.C.I. S.A. a los efectos de su presentación ante la Comisión Nacional de Valores, a fin de cumplimentar el requerimiento del Art. 48 del Título V, Capítulo II, sección VII), inc d), del texto ordenado de Normas de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y no asumo responsabilidad por su distribución o utilización por partes distintas a las aquí mencionadas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de abril de 2021



Pablo David Senderovich
Contador Público U.B.A.
CPCECABA
Tomo 162, folio 20

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de abril de 2021

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 05/04/2021 referida a Varios perteneciente a QM ASSET MANAGEMENT S.A. S.A. CUIT 33-70996557-9 con domicilio en CORRIENTES AVDA. 1174 P°/D° 7, C.A.B.A., intervenida por el Dr. PABLO DAVID SENDEROVICH. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado
Dr. PABLO DAVID SENDEROVICH
Contador Público (U.B.A.)
CPCECABA T° 162 F° 20



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: 1aegflz

Legalización N° 880125



DECLARACIÓN

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE RESCATE DE LA CUOTA PARTE DEL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 AL 26 DE
FEBRERO DE 2021

- (FECHA DE APROBACIÓN POR ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE LA PRÓRROGA DEL PLAZO DEL FONDO)-

A. Marco conceptual de referencia

Las normas contables argentinas, si bien prevén la determinación del Valor Neto de Realización, cuando se trate de mediciones de activos que revistan la característica de bienes fungibles, con mercado activo de precios conocidos, no contemplan una metodología para la determinación de valores razonables, sea con fines de medición y/o revelaciones, para los instrumentos financieros y bienes, que no califiquen para su medición a valores netos de realización.

En el marco de las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Boards (en adelante IASB), se ha incorporado una norma específica a los efectos de establecer el valor razonable de los activos y pasivos, cuando alguna otra NIIF, sea con fines de medición o de información a revelar, lo requiera.

El art. 2 de la NIIF 13, define la medición del valor razonable en los términos siguientes:

2. El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo: estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

El valor razonable de la cuota parte, tratándose de un Fondo Común Cerrado Inmobiliario, depende fundamentalmente del valor razonable de los Proyectos Inmobiliarios en los que ha invertido el Fondo. El Art. 31 de la NIIF 13, establece los lineamientos del cálculo del valor razonable cuando se trata de activos no financieros, a saber:

31 El máximo y mejor uso de un activo no financiero establece la premisa de valoración utilizada para medir el valor razonable del activo, de la forma siguiente:


Pablo David Senderovich
Contador Público U.B.A.
CPCECABA
Tomo 162 Folio 20




- a) El máximo y mejor uso de un activo no financiero puede proporcionar el valor máximo para los participantes del mercado mediante su utilización en combinación con otros activos como un grupo (como se instaló o configuró, en cualquier caso, para su uso) o en combinación con otros activos y pasivos (por ejemplo, un negocio).
- i. Si el máximo y mejor uso del activo es utilizar el activo en combinación con otros activos o con otros activos y pasivos, el valor razonable del activo es el precio que se recibiría en una transacción presente por vender el activo, suponiendo que éste se utilizaría con otros activos o con otros activos y pasivos, y que dichos activos y pasivos (es decir, sus activos complementarios y los pasivos asociados) estarían disponibles para los participantes del mercado
 - ii. Los pasivos asociados con el activo y con los activos complementarios incluyen pasivos que financian capital de trabajo, pero no incluyen pasivos utilizados para financiar activos distintos de los que están dentro del grupo de activos.
 - iii. Los supuestos sobre el máximo y mejor uso de un activo no financiero serán congruentes para todos los activos (para los que el máximo y mejor uso sea relevante) del grupo de activos o del grupo de activos y pasivos dentro del cual se utilizaría el activo
- b) El máximo y mejor uso de un activo no financiero puede proporcionar, aisladamente, el valor máximo para los participantes del mercado. Si el máximo y mejor uso del activo es utilizarlo de forma aislada, el valor razonable del activo es el precio que se recibiría en una transacción presente por vender el activo a participantes del mercado que lo utilizarían de forma independiente.

B. Metodología aplicada

B.1 Características de los derechos involucrados en la inversión en los proyectos.

Los proyectos involucrados, fueron celebrados mediante contratos tipo con Induplack Fiduciaria S.A, CUIT: 30-71488737-4, y contemplan las características básicas siguientes:

- La unidad funcional adquirida a construirse fue abonada en dólares por el 100% del valor acordado (venta desde el pozo), mediante transferencia bancaria a la fecha del contrato.
- El comprador tiene el derecho sobre la unidad funcional adquirida una vez finalizada la construcción y las tramitaciones correspondientes.
- La transferencia de dominio a la compradora se hará libre de toda deuda y/o gravamen, con todos los impuestos tasas y contribuciones al día de la fecha de escritura y posesión.
- Se fija una fecha de plazo de terminación, prorrogable por causales extraordinarias por el plazo de 180 días, y se prevé un plazo de 180 días adicionales a los efectos de tramitación de planos e inscripción del reglamento de copropiedad.




- La compradora podrá ceder los derechos derivados del contrato a terceros, con la única condición de efectuar la comunicación a la vendedora dentro de las 72 hs. Por los medios indicados en el art. 1620 del código civil.
- Se prevén cláusulas de resolución de contrato ante incumplimientos o insolvencia de la vendedora, y el derecho del comprado a reclamar el total abonado, devengándose a partir de la resolución del contrato o de la mora una tasa de interés del 8% anual acumulativo.
- A la fecha de la escritura se prevé un porcentual del 1 o 2 % según la dimensión de la unidad funcional, para hacer frente al equipamiento de los espacios comunes y "amenities", así como los honorarios de escrituración y gastos de sellados que corresponden al vendedor (excepto el impuesto de sellos que abonan por mitad comprador y vendedor).

B.2 Aspectos claves del rendimiento y riesgo del proyecto y del valor razonable de las cuotas partes.

El punto de partida del proyecto, consistió en la adquisición desde el pozo de un conjunto de unidades funcionales de los proyectos involucrados, abonando el 100% del valor de las mismas.

El rendimiento de los proyectos, conforme a los planes de inversión originales, se estableció como la diferencia entre el valor de la unidad funcional de cada uno de los proyectos en su condición de terminada, con respecto a los valores de ingreso a dichas unidades funcionales desde el pozo.

Los rendimientos del proyecto, habiendo abonado al inicio del mismo el 100% del valor de las propiedades, depende por consiguiente de la evolución de los precios por M² de las unidades funcionales, con respecto a las estimaciones efectuadas en la etapa de estudio del proyecto de inversión, así como del cumplimiento por parte de la Fiduciaria de la construcción comprometida.

En relación con el cumplimiento por parte de la Fiduciaria de la construcción comprometida, además de las auditorías de obra, se han establecido garantías reales sobre los proyectos en curso, así como sobre otros inmuebles de propiedad de la Fiduciaria, a los efectos de cobertura.

El valor razonable de la inversión en cada proyecto, a la fecha de aprobación por parte de la asamblea extraordinaria del Fondo, depende, por consiguiente, de los precios por M² de las unidades funcionales adquiridas en cada una de las localizaciones, así como del grado de avance en la ejecución de los distintos proyectos.




B.3 Determinación del valor razonable de las distintas clases de cuota partes.

A los efectos de establecer el valor razonable de las cuotas partes al 26 de febrero de 2021, se ha aplicado la metodología siguiente:

- a) Identificación de los Proyectos en los que participa el Fondo
- b) Se han utilizado las tasaciones llevadas a cabo por perito tasadores independientes realizadas en fechas cercanas al 26 de febrero de 2021, con referencia a los valores por M2 para los proyectos en su condición de terminados.
- c) Al valor de las tasaciones de los proyectos en su condición de terminados, se los ajusta contemplando un 5 % relativo a costos de escrituración, así como al porcentual establecido para hacer frente al equipamiento de los espacios comunes y amenities.
- d) En los casos en que la diferencia entre el valor corriente neto del porcentual de gastos definido en el punto anterior, respecto del costo promedio invertido al inicio de cada proyecto, determine una ganancia, al valor corriente neto determinado, se le detrae la proporción de dicha ganancia que corresponde a la proporción no ejecutada del proyecto, de la cual no participará el cuotapartista que ejerce el derecho de solicitar el rescate anticipado.
- e) En los casos en que la diferencia entre el valor corriente neto del porcentual de gastos definido en el punto c), respecto del costo promedio invertido al inicio de cada proyecto, determine una pérdida, se considera el valor corriente neto determinado para el proyecto.
- f) En relación con los activos y pasivos complementarios a los efectos de su incorporación en la medición, se han considerado los activos y pasivos que revisten dicha condición, excepto los pasivos por honorarios del Agente Administrador y la Sociedad Depositaria, que se asigna de forma diferencial a cada clase de cuota parte, conforme a la información del balance de saldos al 26 de febrero de 2021.
- g) Una vez determinados el valor razonable de los proyectos inmobiliarios y de los activos y pasivos complementarios, al 26 de febrero de 2021, en función de los puntos d), e) y f), se lo dividió por el total de las cuotapartes sin discriminación de clase, para luego asignar a cada clase, los pasivos por honorarios del Agente Administrador y de la Sociedad Depositaria, que son diferenciales para cada una de dichas clases.



B.4 Determinación del valor contable de la cuotaparte al 26 de febrero de 2021

Se procedió a determinar el valor contable de la cuota parte al 26 de febrero de 2021, al sólo efecto comparativo con el valor razonable de rescate de cada clase de cuotaparte.

A los efectos de establecer el valor contable de las cuotas partes al 26 de febrero de 2021, y en función a que el Fondo optó para convertir de la moneda funcional del fondo (dólar), a la moneda de presentación (peso), el método de convertir y reexpresar se procedió a:

- a) Se convirtió la inversión inmobiliaria a las fechas de las inversiones iniciales de dólar a peso.
- b) Se procedió a reexpresar la inversión inmobiliaria convertida a pesos desde las fechas de la inversión original a febrero 2021.
- c) Se computaron los restantes activos y pasivos monetarios complementarios con excepción de los pasivos por honorarios del agente administrador y sociedad depositaria, conforme a los valores que surgen del balance de saldos al 26 de febrero 2021.
- d) El importe determinado en b) más c), se dividió por el total de las cuotas partes sin discriminación de clase, para luego asignar a cada clase, la proporción establecida de los pasivos por honorarios del agente administrador y de la sociedad depositaria.



C. Determinación del Valor de Rescate de la cuotaparte al 26 de febrero de 2021

C.1 Medición a valor razonable de los proyectos inmobiliarios en los que participa el Fondo

Proyecto	Tasador/supervisor	M ² adquiridos en el Proyecto	Importe tasación del M ² de la unidad en su condición de terminado u\$s	Medición bruta del proyecto en su condición de terminado u\$s
1	2	3	4	5 = 3 x 4
Proyecto Huidobro	Gustavo González	510,23	2380	1.214.347
Proyecto Malvinas	Gustavo González	1150,05	1600	1.840.080
Proyecto Pedemera	Mogavero Gustavo	566,59	1.787	1.012.496
Proyecto Alberdi 5784	Gustavo González	1655	1420	2.350.100
Proyecto Alberdi 6683	Gustavo González	685	1464	1.002.840
Proyecto Acuña	Gustavo González	882,44	1510	1.332.484
Totales				<u>8.752.347</u>

Nota: Número de columna subrayados, se consideran valores relativos de columna; sin subrayar, se consideran valores absolutos.



Pablo David Senderovich
Contador Público U.B.A.
CPCECABA
Tomo 162 Folio 20

Proyecto	Gastos espacios comunes y de Escrituración 5%	Valor neto en su condición de terminado	Valor de costo por M2 venta del pozo	Valor de costo total de la inversión en el proyecto
1	u\$s $6 = 5 \times 5\%$	u\$s $7 = 5 - 6$	u\$s 8	u\$s $9 = 6 \times 2$
Proyecto Huidobro	60.717	1.153.630	1.826	931.680
Proyecto Malvinas	92.004	1.748.076	1.742	2.003.387
Proyecto Pedemera	50.625	961.871	1.774	1.005.131
Proyecto Alberdi 5784	117.505	2.232.595	1752	2.899.560
Proyecto Alberdi 6683	50.142	952.698	1.672	1.145.320
Proyecto Acuña	66.624	1.265.860	1.703	1.502.795
		<u>8.314.730</u>		<u>9.487.873</u>

Proyecto	Margen del Proyecto conforme a precios corrientes por M2	Redefinición del margen de ganancia del proyecto conforme a precios por M2 corrientes	Grado de avance del proyecto al 26/02/2021	Margen de rendimiento del proyecto ajustado por grado de avance	Valor Razonable del Proyecto al 26/02/2021
1	u\$s $10 = 7 - 9$	% $11 = 10 / 9 \times 100$	% 12	u\$s 13 Ver llamada (a)	u\$s $14 = 7 - 13$
Proyecto Huidobro	221.950	23,82	38,05	137.498	1.016.132
Proyecto Malvinas	(255.311)	(12,74)	0	0	1.748.076
Proyecto Pedemera	(43.260)	(4,30)	100	0	961.871
Proyecto Alberdi 5784	(666.965)	(23,00)	19,87	0	2.232.595
Proyecto Alberdi 6683	(192.622)	(16,82)	40,71	0	952.698
Proyecto Acuña	(236.935)	(15,77)	10,20	0	1.265.860
	<u>(1.173.143)</u>				<u>8.177.232</u>

(a) Si $10 < 0$, entonces 0; Si $10 > 0$ entonces $10 \times (1 - 12 / 100)$



Pablo David Senderovich
Contador Público U.B.A.
CPCECABA
Tomo 162 Folio 20



C.2 Medición de los activos y pasivos complementarios

Concepto	BST cta cte en \$	BST cta cte en u\$s	Otros créditos fiscales en \$	Total de activos/(pasivos) complementarios
Saldo según balance de saldos en u\$s al 26/02/2021	54,24	30.491,59	177,84	<u>30.723,67</u>

C.3 Pasivos por honorarios a pagar del agente administrador y la sociedad depositaria

Saldos según balance de saldos en u\$s al 26/02/2021					
Clase	Honorarios agente administrador		Honorarios Sociedad Depositaria		Total
	Provisión	Honorario a pagar	Provisión	Honorario a pagar	
A	7.934,41	57.679,40	1.400,19	10.178,71	77.192,71
B	2.908,54	21.143,71	727,13	5.285,94	30.065,32
C	2.862,87	20.811,71	1.431,44	10.405,86	35.511,88
	<u>13.705,82</u>	<u>99.634,82</u>	<u>3.558,76</u>	<u>25.870,51</u>	<u>142.769,91</u>



C.4 Valor de rescate de la cuotaparte por clase

Clase de cuota parte	Total suscripto	Participa- cion porcentual	Valor razonable de la inversión inmobiliaria	Activos y pasivos comple- men- tarios	P. Neto del Fondo sin contemplar provisiones y Honorarios Administrador y custodios u\$s	Total asignación por clase antes de computar pasivos por administra- ción y custodia u\$s
1	u\$s 2	% 3 = 2 / Total de 2 x 100	u\$s 4	u\$s 5	6 = 4 + 5	7 = 6 x 3/100
A	3.976.854	39,66	8.177.232	30.723,67	8.207.956	3.255.275
B	2.050.000	20,45	8.177.232	30.723,67	8.207.956	1.678.527
C	4.000.000	39,89	8.177.232	30.723,67	8.207.956	3.274.154
	<u>10.026.854</u>	<u>100,00</u>				<u>8.207.956</u>

Clase de cuota parte	Total suscripto	Pasivos por honorarios Agente administrador y Sociedad depositaria u\$s	Total de patrimonio por clase	Valor razonable de rescate de cuota parte por clase
	u\$s	u\$s	u\$s	u\$s
1	2	4	5 = 2 + 4	10 = 5 / 2
A	3.976.854	(77.192,71)	3.178.082	0,7991
B	2.050.000	(30.065,32)	1.648.462	0,8041
C	4.000.000	(35.511,88)	3.238.642	0,8097
	<u>10.026.854</u>	<u>(142.769,91)</u>	<u>8.065.186</u>	



D. Valor contable de la cuotaparte al 26 de febrero de 2021

A efectos de comparación con los valores razonables de rescate de las cuotapartes al 26 de febrero de 2021, se efectúa el cálculo del valor contable a dicha fecha conforme a la metodología descripta en B.4.

D.1 Reexpresión de la inversión en los proyectos inmobiliarios a febrero de 2021 y conversión al tipo de cambio vigente al 26 de febrero 2021

Proyecto	Importe Reexpresado al 31 diciembre 2020 \$	Coficiente Feb 2021/diciembre 2020	Importe Reexpresado a Febrero 2021 \$
Proyecto Huidobro	50.551.632,79	1.077684	54.478.685,33
Proyecto Malvinas	108.683.861,13	1.077684	117.126.857,10
Proyecto Pedemera	54.520.162,94	1.077684	58.755.506,73
Proyecto Alberdi I	157.321.058,66	1.077684	169.542.386,19
Proyecto Alberdi II	62.180.281,33	1.077684	67.010.693,68
Proyecto Acuña	84.226.281,66	1.077684	90.769.315,27
Total inversión proyectos inmobiliarios reexpresado a febrero 2021			557.683.444,30
Tipo cambio utilizado conversión 26/02/2021			89,62
Importe convertido a dólar			6.222.756,57

D.2 Medición de activos y pasivos complementarios

Idem determinación en punto C.2. Saldo al 26/02/2021 en dólares

30.723,67



D.3 Provisiones y honorarios a pagar del agente administrador y la sociedad depositaria

Idem determinación en punto C.3

Clase	Total Pasivo por honorarios Agente Administrador y Sociedad Depositaria
A	77.192,71
B	30.065,32
C	35.511,88
	<u>142.769,91</u>

D.4 Determinación del valor contable de las cuotapartes al 26/02/2021

Clase de cuota parte	Total suscripto	Participa- cion porcentual	Valor contable de la inversión inmobiliaria	Activos y pasivos comple- men- tarios	P. Neto del Fondo sin contemplar provisiones y Honorarios Administra-dor y custodios u\$s	Total asignación por clase antes de computar pasivos por administra- ción y custodia u\$s
	u\$s	%	u\$s	u\$s	u\$s	u\$s
1	2	3 = 2 / Total de 2 x 100	4	5	6 = 4 + 5	7 = 6 x 3/100
A	3.976.854	39,66	6.222.756,57	30723,67	6.253.480,24	2.480.257,31
B	2.050.000	20,45	6.222.756,57	30723,67	6.253.480,24	1.278.530,08
C	4.000.000	39,89	6.222.756,57	30723,67	6.253.480,24	2.494.692,85
	<u>10.026.854</u>	<u>100,00</u>				<u>6.253.480,24</u>

Clase de cuota parte	Total suscrito	Pasivos por honorarios Agente administrador y Sociedad depositaria	Total de patrimonio por clase	Valor contable de cuota parte por clase
	u\$s	u\$s	u\$s	u\$s
1	2	3	4 = 2 + 3	5 = 4 / 2
A	3.976.854	(77.192,71)	2.403.064,60	0,6042627162
B	2.050.000	(30.065,32)	1.248.464,76	0,6090072000
C	4.000.000	(35.511,88)	2.459.180,97	0,6147952425
	10.026.854	(142.769,91)	6.110.710,33	

E. Declaración del valor razonable de rescate de la cuotaparte a la fecha de aprobación por asamblea extraordinaria de la Prórroga del Plazo del Fondo (26/02/2021)

El valor razonable de rescate de las cuotas partes por clase al 26 de febrero de 2021, es el siguiente:

Clase	Total suscrito	Valor razonable de rescate		Valor contable		Observaciones
		Valor de rescate cuotaparte u\$s	Total del Patrimonio u\$s	Valor contable cuotaparte u\$s	Total del patrimonio u\$s	
A	3.976.854	0,7991	3.177.904	0,6042627162	2.403.064	(a) y (b)
B	2.050.000	0,8041	1.648.405	0,6090072000	1.248.465	(a) y (b)
C	4.000.000	0,8097	3.238.800	0,6147952425	2.459.181	(a) y (b)
	10.026.854		8.065.109		6.110.710	



- (a) Los valores razonables de rescate de cuotapartes, se han determinado en dólares de los Estados Unidos de América. Conforme al reglamento del Fondo los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la moneda del Fondo, salvo cuando lo impida la presencia de normas imperativas, en cuyo caso el Administrador realizará las operaciones necesarias para obtener la moneda de curso legal de la República Argentina habilitada para el pago, el que se realizará respetando el tratamiento igualitario para los Cuotapartistas, y aplicando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día del pago.
- (b) La diferencia entre los valores razonables de rescate determinados y los valores contables de las cuotapartes al 26 de febrero de 2021, se justifican por la metodología aplicada por el fondo en relación a la conversión de sus estados contables, para los que ha aplicado una de las alternativas dispuestas por la RTN° 18 de la FACPCE: Método de convertir y reexpresar, en un contexto donde la evolución del dólar que pasó de \$/u\$s 15,32 a \$/u\$s 89,62 es representativa de un incremento del 484,99 %, lo cual resultó sensiblemente superior a la de la inflación para el período comprendido entre abril 2017 y febrero 2021 que evolucionó a una tasa del 281,64%

Firmado a los efectos de su identificación con
mi informe de fecha 5 de abril de 2021

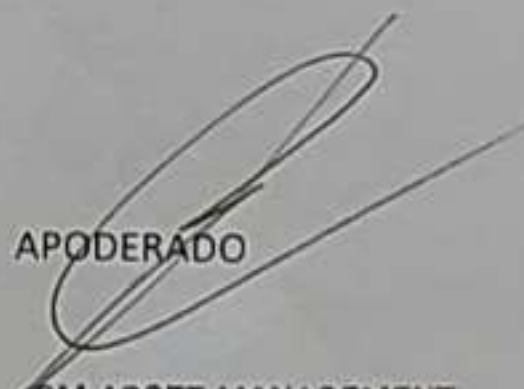
Q.M. ASSET MANAGEMENT



Pablo David Senderovich
CPCECABA
Tomo 162, folio 20



APODERADO
QM ASSET MANAGEMENT
Marcelo E. Sanchez
Director



APODERADO
QM ASSET MANAGEMENT
JAVIER E. CADAHIA
APODERADO

