

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de diciembre de 2024

Señores

**Comisión Nacional de Valores**  
**Gerencia de Fondos Comunes de Inversión**  
**Subgerencia de Fondos Comunes de Inversión Cerrados**  
Presente

Ref.: HECHO RELEVANTE  
**Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260**

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a ustedes en representación de **MEGA QM S.A.** (la "Sociedad") en su carácter de sociedad gerente del fondo común de inversión cerrado **QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260** (el "Fondo"). Se informa, en sentido general, que el Fondo ha invertido en la adquisición de unidades funcionales en: (i) proyecto Islas Malvinas 722, Provincia de Neuquén ("Proyecto Islas Malvinas"), (ii) proyecto J. B. Alberdi 5784/5800, C.A.B.A. ("Proyecto Alberdi 5784"), (iii) proyecto J. B. Alberdi 6683, C.A.B.A. ("Proyecto Alberdi 6683"), (iv) proyecto Acuña de Figueroa 333, C.A.B.A. ("Proyecto Acuña de Figueroa"), (v) proyecto Ruiz Huidobro 3055, C.A.B.A. ("Proyecto Ruiz Huidobro") y (vi) proyecto Pedernera 154, C.A.B.A. ("Proyecto Pedernera"). A fines de complementar el *Hecho Relevante* publicado en fecha 09/12/2024, se procede a informar lo siguiente:

- (i) Incumplimientos por parte del Fiduciario y sus detecciones:
- a. La falta de entrega y escrituración de las unidades funcionales adquiridas de los Proyectos.
  - b. El 26/09/2024, mediante intervención de escribano público, al momento de constatar la entrega de llaves del Proyecto Pedernera, la Sociedad pudo detectar que una (1) de las catorce (14) unidades funcionales del Proyecto Pedernera adquiridas por el Fondo se encontraba ocupada. La unidad ocupada corresponde al piso 8º, departamento "B".
  - c. El 04/10/2024, mediante intervención de escribano público, al momento de constatar la entrega de llaves del Proyecto Ruiz Huidobro, la Sociedad pudo detectar que una (1) de las quince (15) unidades funcionales del Proyecto Ruiz Huidobro adquiridas por el Fondo se encontraba con carteles fijados que indicaban que se encontraba ocupada, fijándose con el Fiduciario una nueva fecha de constatación para la entrega de las siete (7) unidades funcionales no entregadas en dicha oportunidad. La unidad ocupada corresponde al piso 3º, departamento "E".
  - d. El 07/10/2024 se realiza una nueva constatación por escribano público de la entrega de llaves del Proyecto Ruiz Huidobro, procediéndose a la entrega de las siete (7) unidades restantes, restando la unidad ocupada indicada en el punto anterior.
  - e. El 29/10/2024 se realiza nueva constatación en el Proyecto Ruiz Huidobro, donde se constata que una de las unidades previamente entregadas, se encontraba ocupada. La unidad ocupada corresponde al piso 5º, departamento "F".
  - f. El 29/10/2024 se realiza nueva constatación en el Proyecto Pedernera, para la entrega de las llaves de las unidades restantes, pero el Fiduciario no se presentó.
  - g. El 25/10/2024, el Banco de Servicios y Transacciones S.A. acudió a una mediación a la que fue citada en su carácter de Sociedad Depositaria del Fondo, en la que terceros manifestaron ser adquirentes de ciertas unidades del Proyecto Alberdi 6683, del cual el Fondo resulta adquirente. Dicho acto, se cerró el 09/12/2024.

- h.* En fechas 12/11/2024, 19/11/2024 y 26/11/2024 se configuraron los incumplimientos de los pagos comprometidos por la recompra indicada en el punto (ii) *b.* siguiente.
  - i.* El Fiduciario, al día de la fecha, no ha respondido adecuadamente a emplazamientos varios realizados por la Sociedad.
- (ii) Medidas Empleadas:  
Sin perjuicio de los actos conservatorios indicados en el apartado anterior, la Sociedad informa que:
- a.* El 30/09/2024 se procedió a citar a mediación al Fiduciario para la regularización de sus obligaciones y emplazarlo por sus incumplimientos, acto que se reanudó en fecha 16/10/2024, 06/11/2024, 13/11/2024 y 20/11/2024, esta última, fecha en la que se procedió a su cierre.
  - b.* El 07/11/2024 se celebró la recompra de la unidad correspondiente al piso 8°, departamento "B" del Proyecto Pedernera, así como también de las unidades correspondientes al piso 3°, departamento "E" y piso 5°, departamento "F" del Proyecto Ruiz Huidobro, garantizada con un pagaré por el total del precio firmado.
  - c.* El 06/12/2024 se procedió a la contratación e instalación de sistemas de seguridad en todas las unidades de los Proyectos a las cuales la Sociedad tenía acceso.
  - d.* El Fondo cuenta con garantías hipotecarias oportunamente constituidas sobre los inmuebles de los Proyectos Acuña de Figueroa, Alberdi 5784, Alberdi 6683, Ruiz Huidobro y sobre un inmueble sito en la calle Jujuy 431/433. Adicionalmente, cuenta con una garantía prendaria sobre Cuotapartes emitidas por el Fondo.
  - e.* La Sociedad se encuentra realizando las intimaciones correspondientes y analizando las vías judiciales idóneas para su implementación.

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

Atentamente.

---

Por: **MEGA QM S.A.**  
Aclaración: **Matías Peralta**  
Cargo: **Presidente**

---

Por: **MEGA QM S.A.**  
Aclaración: **Marcelo Barreyro**  
Cargo: **Vicepresidente**