

Señores

Comisión Nacional de Valores

Gerencia de Fondos Comunes de Inversión

Subgerencia de Fondos Comunes de Inversión Cerrados

Presente

HECHO RELEVANTE

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN

CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

De nuestra consideración:

Nos dirigimos 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”) a los fines de poner al tanto del público inversor las novedades relativas a los diferentes procesos judiciales que se están llevando a cabo.

I. Reclamos contra los fideicomisos inmobiliarios

1. Proyecto J.B. Alberdi 5784/5800, CABA. Resueltos los boletos de compraventa e intimada extrajudicialmente la restitución de las sumas abonadas, sin respuesta favorable de la fiduciaria, la promoción de acciones judiciales permanece en suspenso. La Sociedad Gerente se encuentra analizando acciones adicionales, eventualmente encontrándose la posibilidad de promover el pedido de liquidación judicial.

2. Proyecto Acuña de Figueroa 333, CABA — “MEGA QM S.A. y otro c/ Fideicomiso Acuña de Figueroa 333 de Capital Federal s/ Liquidación judicial”, expediente COM 5645/2025, Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 1, Secretaría N° 1. El 9 de septiembre de 2025 se decretó la liquidación judicial del fideicomiso. El Fondo insinuó su crédito con el privilegio especial derivado de la hipoteca constituida a su favor y la sindicatura aconsejó verificarlo con ese privilegio; no obstante, la resolución verificatoria del 26 de febrero de 2026 lo declaró inadmisibile. El proceso transita la etapa de liquidación de activos (artículo 203 de la Ley N° 24.522); el único bien realizable que se encontraba alcanzado por una medida de no innovar dictada en sede penal, fue levantada el 3 de agosto de 2026 por el Tribunal Oral en lo Criminal y Correccional N° 26.

2.1. Incidente de revisión. El 26 de marzo de 2026 el Fondo promovió incidente de revisión para obtener el reconocimiento de su crédito. La sindicatura admitió la procedencia del capital reclamado, con oposición parcial en materia de intereses y oposición al privilegio. Se encuentra pendiente de resolución la apertura a prueba.

3. Proyecto J.B. Alberdi 6683, CABA — “MEGA QM S.A. y otro c/ Fideicomiso J.B. Alberdi 6683 s/ Liquidación judicial”, expediente COM 13122/2025, Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 6, Secretaría N° 12. El pedido de liquidación judicial fue rechazado en primera instancia el 29 de diciembre de 2025. Apelada esa decisión, el 3 de junio de 2026 la Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial hizo lugar al recurso, descartó los fundamentos del rechazo y dispuso que se cumpla el procedimiento de designación de un fiduciario sustituto (artículo 1679 del Código Civil y Comercial). El Fondo evalúa la eventual reiteración del pedido.

4. Proyecto Ruiz Huidobro 3055, CABA — “MEGA QM S.A. y otro c/ Fideicomiso Ruiz Huidobro 3055 s/ Liquidación judicial”, expediente COM 13124/2025, Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 22, Secretaría N° 43. Solicitada la liquidación judicial, se ordenó la citación de la fiduciaria (artículo 84 de la Ley N° 24.522). Dos adquirentes por boleto se opusieron a la liquidación, oposición contestada por el Fondo. El trámite se encuentra en etapa de notificación al fiduciario sustituto y de cumplimiento de las medidas previas dispuestas por el juzgado, entre ellas el informe requerido al tribunal penal sobre la medida cautelar que pesa sobre el fideicomiso.

5. Proyectos Pedernera 152, CABA, e Islas Malvinas 722, Neuquén. No se han promovido acciones judiciales; el Fondo evalúa la estrategia a seguir en atención al grado de avance de ambas obras. Respecto de las unidades funcionales disponibles, la intención del Fondo es realizar las gestiones comerciales para su venta; gestión que se encuentra en curso.

II. Ejecuciones individuales

6. Ejecución de pagaré — “MEGA QM S.A. c/ L’Abbate, Vito Antonio s/ Ejecutivo”, expediente COM 269/2025, Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 2, Secretaría N° 200. La sentencia de remate se encuentra firme y existen embargos trabados sobre dos inmuebles —con gravámenes preexistentes— y sobre cuotapartes clase B del Fondo de titularidad del ejecutado. Se solicitó la adjudicación directa de esas cuotapartes, con conformidad del acreedor prendario; el juzgado requirió opinión a Bolsas y Mercados Argentinos S.A., a Caja de Valores S.A. y a la Comisión Nacional de Valores sobre su procedencia y el procedimiento aplicable, encontrándose pendiente la respuesta de esta última. El Fondo se presentó además en la ejecución promovida por un tercero contra el mismo deudor, a los fines de una eventual distribución del producido.

7. Ejecución prendaria — “MEGA QM S.A. y otro c/ Induplack S.A. y otro s/ Ejecución prendaria”, expediente COM 8123/2025, Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 15, Secretaría N° 29. Persigue la ejecución de la prenda en primer grado de privilegio sobre cuotapartes clase B del Fondo de titularidad de los ejecutados. Notificados ambos demandados y anotado el embargo, el 14 de julio de 2026 se dictó sentencia de trance y remate, pendiente de notificación.

III. Actuaciones penales

8. Causa CCC 13.582/2025 — Tribunal Oral en lo Criminal y Correccional N° 26 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La sociedad gerente fue tenida por parte querellante el 9 de enero de 2026 y, el 18 de junio de 2026, el tribunal oral le reconoció la facultad de querellar en forma autónoma en representación del Fondo. Elevado a juicio el tramo principal el 3 de marzo de 2026 y presentado el ofrecimiento de prueba, el proceso transita la etapa de admisibilidad y eventuales recursos, que puede insumir varios meses.

9. Causas MPF 1105220 y MPF 01111969 — fuero penal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Resuelta favorablemente la cuestión de competencia, se produjeron las medidas de prueba ordenadas en resguardo de los derechos del Fondo sobre unidades intrusadas y, en julio de 2026, la fiscalía dispuso su tasación. Restan el dictamen fiscal y la resolución del pedido de restitución provisoria. Por su naturaleza, el objeto de las actuaciones penales no es susceptible de valoración económica ni constituye una vía directa de recupero, sin perjuicio de las vías del artículo 59, inciso 6°, del Código Penal.