QUALITY INVEST S.A.

**Memoria y Estados financieros por el ejercicio finalizado el
30 de junio de 2023 presentados en forma comparativa**

Quality Invest S.A.

Memoria

Señores Accionistas:

El Directorio de Quality Invest S.A. en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes somete a vuestra consideración la presente memoria, el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y notas correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha.

La Sociedad se constituyó el 31 de agosto de 2007 y fue inscripta en el Registro Público de Comercio el 5 de noviembre de 2007.

La Sociedad tiene por objeto dedicarse por cuenta propia, de terceros o en participación con terceros, dentro o fuera del país, al aporte, asociación o inversión de capitales a personas o sociedades constituidas o a constituirse, o a simples particulares para todas las operaciones realizadas o a realizarse, así como la compraventa de títulos, acciones, debentures y toda clase de valores mobiliarios y papeles de cualquiera de los sistemas creados o a crearse, con exclusión de las actividades comprendidas en la Ley de Entidades financieras y toda otra que requiera el concurso público. Asimismo, en virtud de la decisión tomada por la Asamblea General Extraordinaria y Unánime celebrada el 21 de marzo de 2011 y el 4 de julio de 2011, se amplió el objeto social de la Sociedad a la compra, venta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso de inmuebles aptos para cualquier destino, lo cual fue inscripto en la Inspección General de Justicia con fecha 25 de octubre de 2011.

Tenencia accionaria

Al 30 de junio de 2023 la tenencia accionaria de la Sociedad está conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes y cantidades:

	%	Cantidad de Acciones
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	50,00	1.421.672.293
EFESUL S.A.	50,00	1.421.672.293
Total	100,00	2.843.344.586

Proyecto San Martín

En enero de 2015, Quality Invest S.A. ("Quality") y la Municipalidad de San Martín firmaron un Convenio de contraprestaciones para el desarrollo de un nuevo proyecto de usos mixtos, que incluye el desarrollo de un centro comercial, oficinas, viviendas -entre otros- en el predio ocupado por la ex fábrica de Nobleza Piccardo.

El Convenio preveía el aporte a la Municipalidad de San Martín de una suma total de ARS 40 millones en concepto de prestaciones dinerarias, la cual será cancelada en dos cuotas de ARS 20 millones cada una. La primera de estas cuotas fue efectivamente pagada.

El 28 de junio de 2017, Quality firmó un acuerdo con EFESUL S.A. a fin de asumir como propias las obligaciones que este último contrajo oportunamente con la Municipalidad del Partido de General San Martín en el marco del Convenio Urbanístico mencionado con anterioridad. Dicho acuerdo, contempla una donación por la suma de ARS 15 millones, actualizado por índice CAC, la cual se abona según el grado de avance de la obra que el Municipio desarrolle sobre el inmueble transferido inicialmente por EFESUL S.A.

Asimismo, durante el mes de julio de 2017 Quality suscribió dos adendas al Convenio Urbanístico mencionado, las cuales contemplan lo siguiente: 1) se presentará un nuevo plano de subdivisión del predio dentro de los 120 días de firmada la adenda y 2) el pago de la segunda cuota de las prestaciones dinerarias fue reemplazada por la suma de ARS 71 millones pagaderos en 18 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. A la fecha de los presentes estados financieros se cancelaron las trece primeras cuotas, y el plazo de presentación del plano de subdivisión ha sido puesto en espera por parte de la Municipalidad.

Asimismo, durante el último trimestre del año 2017 se conformó un equipo compuesto por asesores expertos y especializados en diversas materias (urbanismo, tránsito, medio ambiente, etc.) en conjunto con la contratación de estudios de mercado y segmento, con el objetivo de precisar la mejor forma de desarrollar y definir el negocio de usos mixtos óptimo para el predio.

Quality Invest S.A.

Con fecha 8 de marzo de 2018, se convino con el reconocido Estudio Gehl (Dinamarca) -Consultor de Calidad Urbana- la elaboración de un encuadre dominial de usos a asignar, generando un moderno concepto de Nuevo Distrito Urbano de Usos Mixtos.

Con fecha 16 de octubre de 2018 la Sociedad firmó con la Municipalidad de San Martín la tercera adenda al Convenio Urbanístico mencionada en párrafos anteriores, en la cual se establece:

- Que la Sociedad ha dado cumplimiento en su totalidad la obligación de pago de la prestación dineraria establecida en las cláusulas tercera y cuarta del Convenio. Asimismo, ha dado cumplimiento a la obligación tal como surge del Decreto - Ley N° 8912, reglamentada por el capítulo 2.1.2 del código de Ordenamiento Urbano de San Martín, Ordenanza N° 2971/86 y de las previsiones de la Ley N° 14449 de Acceso al Justo Hábitat.

El 16 de Octubre de 2018 Quality suscribe la 3ra adenda al Convenio Urbanístico, la cual, contempla con relación a la cláusula primera de la segunda adenda, las partes acuerdan que la Sociedad deberá abonar al Municipio en concepto de saldo por la ejecución, de la obra de ensanche y puesta en valor de la calle Rodríguez Peña, la cantidad de ARS 19.722.222,22 en concepto de capital y ARS 6.362.864,29 en concepto de actualización por aplicación del IPC hasta el 31 de diciembre de 2018, los que se pagarán por certificados de avance de obras.

Dentro de los 60 días de firmada la tercera adenda, la Sociedad deberá presentar a la Municipalidad de San Martín una propuesta por el encuadre dominial de uso a asignar y sus restricciones respecto de los polígonos a ceder y/o restringir que conforman el denominado Boulevard Rodríguez Peña más un plano de subdivisión del predio que contiene macro lotes. El 8 de enero fue realizada la correspondiente presentación.

Asimismo simultáneamente con la firma de la 3ra. Adenda, Quality suscribe un contrato de comodato con la Municipalidad de San Martín con relación a la franja de terreno a ceder para el ensanche de la calle Rodríguez Peña. Registrado el plano de subdivisión, la sociedad transferirá por escritura pública dicha franja a la Municipalidad de San Martín.

Con fecha 27 de diciembre de 2018, Quality suscribe un contrato de comodato con la Municipalidad de San Martín, con relación a la franja a ceder para la realización del Metrobus, frente por Av. San Martín. Una vez registrado el plano de subdivisión Quality transferirá por escritura pública o documento similar dicha franja para Metrobus a la Municipalidad de San Martín.

Respecto a la cláusula novena del Convenio, la Sociedad podrá realizar el desarrollo sectorizado, y cuando las obras correspondientes a las calles se encuentren finalizadas, notificará a la Municipalidad de San Martín a los efectos de que esta proceda a la recepción de las mismas dentro de los 30 días de notificada.

A la fecha de los presentes estados financieros se encuentran presentados ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la municipalidad de San Martín el plano de subdivisión y se encuentra el visado por parte del municipio. Con fecha 3 de octubre de 2019, el Sr. Intendente Municipal del Partido de General San Martín, en uso de sus atribuciones aprobó el encuadre dominial de uso a asignar presentado por la firma Quality Invest S.A., a través de la firma del Decreto 1587/19.

Obtenido el encuadre dominial por la Municipalidad de San Martín, a través del Decreto 1587/19, en febrero 2020 se avanzó en el proceso de aprobaciones a través de nuestro asesor del Estudio Geototal, presentando el plano de subdivisión, ante la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, en la cual, intervienen la Dirección de Catastro y Registro de la Propiedad.

El 19 de marzo 2020, el Estudio HCA Consultora, ingreso el pedido de pre-factibilidad hidráulica ante la Dirección Provincial de Hidráulica a través del expediente EX-2020 – 5690294.

El 20 de Julio del 2020 se nos notificó el otorgamiento de la Aptitud Hidráulica en instancia de prefactibilidad.

Quality Invest S.A.

El 5 de agosto del 2021 se firmaron los siguientes acuerdos:

- ACTA DE CIERRE ACTA ACUERDO CLUB PERETZ: Se acordó que dentro de las 48hs de firmada el Acta, la Sociedad abonará los certificados adeudados del acuerdo, liberando a ambas partes de reclamo alguno respecto del Acta firmada el 20 de enero del 2015. El monto de lo adeudado (ya chequeado y acordado entre las partes) es de ARS 18.926.541 y la ejecución de las obras están descriptas, detalladas y realizadas. Al 30 de junio de 2022, el monto de lo adeudado como las obras, se encuentran realizadas y abonadas, como así también se encuentra firmada el acta de cierre.
- CONVENIO COMPLEMENTARIO CON MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN: En el mismo se acuerda la finalización de la Obra de ensanche de Rodríguez Peña y la relocalización y puesta en marcha de la subestación de EDENOR, de acuerdo al plano y pliego de especificaciones redactados por TIS y que son parte de los anexos del mismo. Como contrapartida se abonarán las certificaciones adeudadas de la siguiente forma: El total es por ARS 26.085.086: ARS 15.000.000 se abonan a las 48 horas de la firma del presente y el saldo (sin cláusula de ajuste alguno) al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la recepción y Acta de Entrega. Al 30 de junio de 2022 los ARS 15.000.000, ya fueron abonados y la obra no se encuentra aun terminada (estando ejecutada en mas de un 85%). El saldo adeudado es de ARS 11.085.086, el cual se abonará al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la misma y el Acta.

Al 30 de junio de 2023 aun no se encontraba abonado el monto mencionado arriba de los ARS 11.085.086 (aguardando el acto administrativo por parte del Municipio para proceder) y al mismo tiempo nos encontramos realizando las presentaciones correspondientes ante Hidráulica y el ADA (PBA) y con esto completar el registro del proyecto de vialidades e infraestructuras de las macromanzanas.

Estructura Patrimonial

Al 30 de junio de 2023 y 2022 la estructura financiera está conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Activo no corriente	20.975.233.533	24.771.231.956
Activo corriente	49.750.268	131.467.850
Activo	<u>21.024.983.801</u>	<u>24.902.699.806</u>
Pasivo no corriente	7.233.707.767	8.447.548.773
Pasivo corriente	146.108.681	151.689.077
Pasivo	<u>7.379.816.448</u>	<u>8.599.237.850</u>
Patrimonio neto	<u>13.645.167.353</u>	<u>16.303.461.956</u>
Total del Pasivo y el Patrimonio Neto	<u>21.024.983.801</u>	<u>24.902.699.806</u>

El total del activo disminuyó en ARS 3.877.716.005, con respecto al ejercicio anterior. Esta variación se debe principalmente a una disminución de ARS 3.790.427.892 en el rubro propiedades de inversión producto, principalmente del resultado por cambios en el valor razonable del ejercicio.

El total del pasivo disminuyó ARS 1.219.421.402, con respecto al ejercicio anterior. Esta variación se debe principalmente a una disminución de ARS 1.213.678.208 en los pasivos por impuestos diferidos, generado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, y a una disminución de ARS 38.999.160 en las deudas comerciales, compensado principalmente por un aumento en préstamos de ARS 33.255.966.

Estructura de Resultados

Al 30 de junio de 2023 y 2022 la estructura de resultados está conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado operativo	(4.017.715.402)	(6.353.957.871)
Resultados financieros, netos	37.283.088	7.694.842
Impuesto a las ganancias	1.212.443.003	2.109.968.429
Resultado del ejercicio	<u>(2.767.989.311)</u>	<u>(4.236.294.600)</u>

Quality Invest S.A.

El resultado del ejercicio pasó de una pérdida de ARS 4.236.294.600 a una pérdida de ARS 2.767.989.311 con respecto al ejercicio anterior, principalmente debido a la variación en el resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión de ARS 2.645.975.222, compensado con su respectivo cargo de resultado por impuesto diferido y una disminución de los ingresos por el reconocimiento de ingresos por rescisión de contratos durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022.

Información sobre el Flujo de Efectivo

Al 30 de junio de 2023 y 2022 los flujos de fondos son los siguientes:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(325.183.370)	(89.871.396)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión	48.278.110	(70.820.746)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	234.244.806	206.373.860
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(42.660.454)</u>	<u>45.681.718</u>

- El flujo de fondos utilizado en las actividades operativas disminuyó en ARS 235.311.974, producto de la variación en los rubros de créditos por venta y otros créditos y deudas comerciales y otras deudas.
- El flujo de fondos utilizado en las actividades de inversión fue de ARS 48.278.110, debido al cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas.
- El flujo de fondos generado por las actividades de financiación fue de ARS 234.244.806, debido principalmente al aumento de los descubiertos bancarios y aportes irrevocables recibidos.

Índices Financieros

	<u>30.06.2023</u>		<u>30.06.2022</u>	
Liquidez				
Activo Corriente	49.750.268	0,34	131.467.850	0,87
Pasivo Corriente	146.108.681		151.689.077	
Solvencia				
Patrimonio Neto	13.645.167.353	1,85	16.303.461.956	1,90
Pasivo Total	7.379.816.448		8.599.237.850	
Inmovilización del capital				
Activo No Corriente	20.975.233.533	1,00	24.771.231.956	0,99
Activo Total	21.024.983.801		24.902.699.806	
Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	(2.767.989.311)	(0,18)	(4.236.294.600)	(0,23)
Patrimonio Neto promedio (1)	14.974.314.655		18.332.761.452	
Endeudamiento				
Pasivo Total	7.379.816.448	0,54	8.599.237.850	0,53
Patrimonio Neto	13.645.167.353		16.303.461.956	
Razón del Patrimonio Neto al Activo				
Patrimonio Neto	13.645.167.353	0,65	16.303.461.956	0,65
Activo Total	21.024.983.801		24.902.699.806	

(1) Promedio simple de patrimonio al inicio más patrimonio al cierre.

Transacciones con partes relacionadas

Los saldos y operaciones con sociedades art. 33 Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas se exponen en la Nota 17 a los estados financieros.

Quality Invest S.A.

Perspectivas para el próximo ejercicio

Como continuación de lo iniciado en ejercicios anteriores, se proyecta continuar impulsando el desarrollo del proyecto de la sociedad en la medida que el contexto general lo permita y se obtengan los permisos de las autoridades pertinentes.

Agradecimientos

Finalmente, el Directorio agradece a proveedores, entidades financieras y profesionales, esperando contar con la misma colaboración en el ejercicio en curso.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de agosto de 2023.

Inicialado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 14 de agosto de 2023
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Quality Invest S.A.

Información Legal

Denominación: *Quality Invest S.A.*

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (En trámite).

Actividad principal: *Inversiones mobiliarias e inmobiliarias*

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- **Del contrato social:** *5 de noviembre de 2007*
- **De las modificaciones:** *27 de junio de 2013*

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: *5 de noviembre de 2.106*

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: *1.790.777*

Capital social: 2.843.344.586 acciones

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto	Capital suscrito, emitido e integrado
Ordinarias, nominativas, no endosables, de valor nominal ARS 1 y con derecho a 1 voto por acción.	163.628.684	2.843.344.586

Grupo económico:

Accionista: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9° – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad de la sociedad: *Inmobiliaria*

Capital social: *1.421.672.293 acciones*

Porcentaje de votos de la sociedad sobre el patrimonio neto: 50,00%

Accionista: *EFESUL S.A.*

Domicilio legal: *Ecuador 857 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires*

Actividad de la sociedad: *Inversiones*

Capital social: *1.421.672.293 acciones*

Porcentaje de votos de la sociedad sobre el patrimonio neto: 50,00%

Quality Invest S.A.

Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2023 y 2022 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	5	20.949.227.286	24.739.655.178
Créditos por impuesto a las ganancias		3.745.542	10.737.507
Créditos por ventas y otros créditos	7	22.260.705	20.839.271
Total del Activo no corriente		<u>20.975.233.533</u>	<u>24.771.231.956</u>
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	7	49.744.625	86.084.820
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	5.643	45.383.030
Total del Activo corriente		<u>49.750.268</u>	<u>131.467.850</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>21.024.983.801</u>	<u>24.902.699.806</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		13.645.167.353	16.303.461.956
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>13.645.167.353</u>	<u>16.303.461.956</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	9	977.528	1.140.326
Pasivos por impuesto diferido	11	7.232.730.239	8.446.408.447
Total del Pasivo no corriente		<u>7.233.707.767</u>	<u>8.447.548.773</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	9	112.813.300	151.649.662
Préstamos	10	33.295.381	39.415
Total del Pasivo corriente		<u>146.108.681</u>	<u>151.689.077</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>7.379.816.448</u>	<u>8.599.237.850</u>
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		<u>21.024.983.801</u>	<u>24.902.699.806</u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 14 de agosto de 2023

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Quality Invest S.A.

Estados de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos	13	124.302.962	445.089.446
Costos	14	(322.794.964)	(324.051.416)
Resultado bruto		(198.492.002)	121.038.030
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(3.791.182.905)	(6.437.158.127)
Gastos generales y de administración	14	(21.288.401)	(18.364.668)
Gastos de comercialización	14	(6.967.333)	(20.033.062)
Otros resultados operativos, netos	15	215.239	559.956
Resultado operativo		(4.017.715.402)	(6.353.957.871)
Ingresos financieros	16	5.302.258	10.140.657
Costos financieros	16	(21.588.813)	(40.782.855)
Otros resultados financieros	16	(5.306.198)	(22.616.189)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16	58.875.841	60.953.229
Resultados financieros, netos		37.283.088	7.694.842
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(3.980.432.314)	(6.346.263.029)
Impuesto a las ganancias	11	1.212.443.003	2.109.968.429
Resultado del ejercicio		(2.767.989.311)	(4.236.294.600)
Total resultados integrales		(2.767.989.311)	(4.236.294.600)

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 14 de agosto de 2023

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Quality Invest S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva especial	Reserva RG 609/12	Resultados no asignados	Total patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	2.843.344.586	6.427.273.364	-	613.948.649	24.151.688.338	84.258.615	(17.817.051.596)	16.303.461.956
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(2.767.989.311)	(2.767.989.311)
Integración de aportes irrevocables	-	-	109.694.708	-	-	-	-	109.694.708
Saldos al 30 de junio de 2023	2.843.344.586	6.427.273.364	109.694.708	613.948.649	24.151.688.338	84.258.615	(20.585.040.907)	13.645.167.353

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva especial	Reserva RG 609/12	Resultados no asignados	Total patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2021	406.316.258	8.476.823.238	209.782.846	613.948.649	24.151.688.338	84.258.615	(13.580.756.996)	20.362.060.948
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(4.236.294.600)	(4.236.294.600)
Capitalización de ajuste de capital según A.G.O.	2.339.752.460	(2.339.752.460)	-	-	-	-	-	-
Integración de aportes irrevocables	-	-	177.695.608	-	-	-	-	177.695.608
Capitalización de aportes irrevocables según A.G.O.	97.275.868	290.202.586	(387.478.454)	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2022	2.843.344.586	6.427.273.364	-	613.948.649	24.151.688.338	84.258.615	(17.817.051.596)	16.303.461.956

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 14 de agosto de 2023

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Quality Invest S.A.

Estados de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
Actividades operativas			
Resultado del ejercicio		(2.767.989.311)	(4.236.294.600)
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	11	(1.212.443.003)	(2.109.968.429)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	3.791.182.905	6.437.158.127
Amortizaciones	5	10.436.468	4.308.961
Resultados financieros, netos		12.619.589	(10.122.246)
Deudores incobrables, neto	14	959.954	1.193.099
Cambio en activos y pasivos operativos			
(Aumento) / Disminución en créditos por venta y otros créditos		(30.950.812)	38.696.986
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(128.999.160)	(214.843.294)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(325.183.370)	(89.871.396)
Actividades de inversión			
Adquisición de propiedades de inversión	5	(11.191.481)	(9.703.675)
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	(101.982.265)
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		56.356.686	33.994.090
Cobro de intereses		3.112.905	6.871.104
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión		48.278.110	(70.820.746)
Actividades de financiación			
Aumento / (Disminución) de préstamos, netos		41.648.741	(72.297.411)
Pago de intereses		(7.098.643)	(3.839.465)
Aportes de capital integrados pendientes de suscripción		90.000.000	104.815.128
Aportes irrevocables recibidos		109.694.708	177.695.608
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		234.244.806	206.373.860
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(42.660.454)	45.681.718
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	6	45.383.030	14.834
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		1.633	775.539
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(2.718.566)	(1.089.061)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	6	5.643	45.383.030

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 14 de agosto de 2023

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Quality Invest S.A.

Notas a los Estados Financieros (Importes expresados en pesos argentinos)

1. Información general y del negocio

La Sociedad se constituyó el 31 de agosto de 2007 y fue inscripta en el Registro Público de Comercio el 5 de noviembre de 2007.

Con fecha 31 de mayo de 2011 la Sociedad adquirió la planta industrial propiedad de Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F. (Nobleza), situada en el Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, de 159.996 m² de superficie (80.027 m² cubiertos), que cuenta con características y escalas apropiadas para un desarrollo de usos mixtos.

Uno de los accionistas de la Sociedad es IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, una compañía argentina fundada en 1943 que se ha dedicado a un rango diversificado de actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York (NYSE).

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el directorio para su emisión el 14 de agosto de 2023.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Base de preparación

a) Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores ("CNV"), a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), que adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés), para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para uno de nuestros accionistas, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

En virtud de los nuevos requerimientos de información y dada la necesidad de homogeneizar la información financiera de la Sociedad con la de uno de nuestros accionistas, la Sociedad ha comenzado, con efecto a partir del 1° de julio de 2012, a preparar estados financieros bajo NIIF. Estas normas fueron aprobadas por la Resolución General N° 11/12 de la Inspección General de Justicia.

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022, han sido preparados de conformidad con Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2023. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

La Norma Internacional de Contabilidad 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" (NIC 29) requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14/08/2023
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Quality Invest S.A.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como hiperinflacionaria en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por ejercicios intermedios y especiales que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados integrales deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de cierre, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados integrales se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales, en Resultados financieros, netos, en una línea llamada "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social".
- Los aportes irrevocables fueron reexpresados desde cada fecha de integración.
- Las otras reservas de resultados no fueron reexpresadas en la aplicación inicial, es decir al 30 de junio de 2016.

Quality Invest S.A.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de 2021</u>	<u>Al 30 de junio de 2022</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Acumulado 3 años al 30 de junio de 2023</u>
	50%	64%	116%	431%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2023 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de cada una de las actividades. Los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

(c) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "ARS", son a pesos argentinos y las referencias a "dólares" o "USD" son a dólares estadounidenses.

(d) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año. Los resultados financieros se presentan en base al ejercicio económico de la Sociedad.

(e) Criterios contables

Ver desde nota 2.4 a 2.14 las políticas contables aplicables a cada rubro.

(f) Flujos de efectivo

La Sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión debido a que refleja de manera más apropiada la actividad comercial de la Sociedad.

(g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de sus políticas contables y las principales fuentes de incertidumbre se describen en la Nota 3.

Quality Invest S.A.

2.2. Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16</i>	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021
<i>Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16</i>	La enmienda a la NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo (PP&E)" prohíbe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
<i>Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3</i>	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023
<i>Modificación a la NIC 37</i>	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020</i>	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: • NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. • NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.	30-6-2023

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para la Sociedad.

Quality Invest S.A.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes - Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran a que se refiere la NIC 1 cuando menciona la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	Desde la aprobación de estas modificaciones, el IASB ha emitido un borrador de exposición que propone cambios adicionales y el aplazamiento de dichas modificaciones hasta al menos el 1º de enero de 2024.
<i>Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2</i>	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	30-06-2024
<i>Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8</i>	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual	30-06-2024
<i>Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12</i>	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que impliquen el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024
<i>Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto – Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</i>	El IASB ha realizado modificaciones de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Las modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un 'negocio' (como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios). Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista reconocerá la ganancia o pérdida total en la venta o aporte de los activos. Si los activos no cumplen con la definición de un negocio, el inversionista reconoce la ganancia o pérdida solo en la medida de los intereses del otro inversionista en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma prospectiva.	En diciembre de 2015, el IASB decidió diferir la fecha de aplicación de esta modificación hasta que haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de la participación.

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Sociedad.

Quality Invest S.A.

2.3. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados integrales dentro de Otros resultados financieros.

2.4. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo, como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones.

Las propiedades de inversión incluyen, además, inversiones que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras, cuyo uso futuro aún no ha sido determinado.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para aumento de capital, la Sociedad contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo" y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para aumento de capital, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como, por ejemplo, los honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades de construcción, la activación de los costos financieros.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. Las propiedades en construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades de inversión en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales la Sociedad espera que así sea al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

Las valuaciones se realizan la fecha de los estados financieros por valuadores externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores reconocidos en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Quality Invest S.A.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía al dicho momento y posteriormente es valuado de acuerdo a la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultados neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada ejercicio utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "Otros resultados operativos, netos" del estado de resultados integrales en el momento en que se incurren.

2.5. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos o financieros, basado en la sustancia económica de los contratos.

La Sociedad como arrendadora:

Arrendamiento operativo – las propiedades arrendadas a inquilinos bajo arrendamientos operativos se incluyen en "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera (Nota 5). Ver Nota 2.12 para la contabilización de ingresos por alquileres.

Arrendamiento financiero – la Sociedad no tiene activos arrendados bajo arrendamientos financieros.

La Sociedad como arrendataria:

La Sociedad no actúa como arrendataria en relación a arrendamientos operativos ni financieros.

2.6. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

Quality Invest S.A.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

Los cambios en los valores razonables y en el resultado por venta de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos", en el estado de resultados integrales.

Al 30 de junio de 2023, los activos financieros de la Sociedad a valor razonable con cambios en resultados comprenden efectivo y equivalentes de efectivos.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos de la Sociedad, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para la venta se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados. La Sociedad ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados integrales.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados.

En general, la Sociedad utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, la Sociedad sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por la Sociedad para administrar dichos activos.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pruebas objetivas de desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Quality Invest S.A.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.7. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas y otros créditos se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una provisión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de clientes. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de la pérdida esperada.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula en base a la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar, el historial de incobrabilidad y la solvencia de los clientes, como así también la existencia de acciones judiciales o extrajudiciales de cobro. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados integrales dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales.

2.8. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales y otras deudas se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.9. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en su origen. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.10. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por el impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto se contabiliza bajo otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas sancionadas o sustancialmente sancionadas a la fecha de cierre de cada ejercicio en Argentina. La Gerencia de la Sociedad evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando la alícuota (y leyes) que han sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se aplique cuando se realice el activo por impuesto diferido o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Quality Invest S.A.

Los activos y pasivos por ambos tipos de impuestos se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

2.11. Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad incluyen ingresos por alquileres y servicios bajo la forma de arrendamientos operativos (Nota 13).

Los ingresos originados por la prestación de servicios son reconocidos cuando (a) el importe de los ingresos y costos asociados con los servicios pueden medirse con fiabilidad; (b) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y (c) el grado de avance del servicio se puede medir con fiabilidad.

Los ingresos por alquileres bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos.

2.13. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. (Nota 8).

2.14. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dicha fecha reexpresados de acuerdo con lo indicado en 2.1. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente ejercicio.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 5 – Propiedades de inversión
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Incobrabilidad en base al vencimiento de los créditos y condiciones específicas de los créditos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 7 – Créditos por ventas y otros créditos
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 11 – Impuestos

4. Administración del riesgo financiero

Principios y procedimientos de administración de riesgo

La función de administración del riesgo se ejerce respecto de los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros y a los que la Sociedad está expuesta durante el período de reporte, o a su fin. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital.

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes riesgos financieros en el curso normal de sus operaciones. La política general de administración de riesgo es establecida de forma centralizada por nuestro accionista IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y se focaliza en la impredecibilidad de los mercados financieros, procurando tanto minimizar los costos de capital mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva.

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que devengan interés. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con la política centralizada de administración de riesgos.

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño, los resultados de las operaciones y la situación financiera de la Sociedad. Los riesgos enumerados, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado de la Sociedad pueden surgir tanto de posiciones abiertas en moneda extranjera como de activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra, y los cambios en varios factores pueden tener correlación, por ejemplo, variaciones en la tasa de interés y variaciones en el tipo de cambio de moneda extranjera.

Riesgo de moneda extranjera:

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero puede operar en diferentes monedas extranjeras. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta al riesgo de moneda extranjera debido a las fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad. La principal moneda extranjera con la que opera la sociedad es el dólar estadounidense.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad expresados en dólares estadounidenses equivale a la suma de ARS 42.369.116 (activo) y ARS 4.443.176 (activo), respectivamente. La Sociedad estima que una apreciación en términos reales del 10% del dólar estadounidense respecto del peso argentino impactaría en la ganancia antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 en ARS 4.236.912 y ARS 444.318, respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10 % del dólar estadounidense tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

Este análisis de sensibilidad sólo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de moneda extranjera de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en el tipo de cambio sobre los instrumentos financieros podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

Quality Invest S.A.

Riesgo de tasa de interés:

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de los préstamos a corto plazo.

La Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos de mercado monetario. Dado que las inversiones en este tipo de instrumentos financieros sujetas a este riesgo no son significativas, los cambios en las tasas de interés no tienen efectos directos relevantes sobre los ingresos de la Sociedad.

El riesgo de tasa de interés principalmente surge de los préstamos (Nota 10). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Sociedad no posee préstamos a tasa variable. Los préstamos a tasa fija ascienden a ARS 33.295.381 y ARS 39.415, respectivamente.

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de tasa de interés de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en las tasas sobre los instrumentos financieros de la Sociedad podría variar significativamente.

(b) Administración de riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad. La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias y créditos pendientes de cobro.

El objetivo de la política de administración de este riesgo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y uso de instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la Sociedad son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera. (Nota 6).

(c) Administración de riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de la Sociedad. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de fuentes de financiación bancarias y líneas de crédito con sus accionistas o partes relacionadas.

La Sociedad monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. La Sociedad también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

Quality Invest S.A.

Las siguientes tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados respecto de saldos con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor en libros en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Al 30 de junio de 2023	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	108.790.661	874.470	109.665.131
Préstamos	33.295.381	-	33.295.381
Total	142.086.042	874.470	142.960.512

Al 30 de junio de 2022	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	149.487.538	796.955	150.284.493
Préstamos	39.415	-	39.415
Total	149.526.953	796.955	150.323.908

(d) Administración de riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros y partes relacionadas. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos de la Sociedad se analiza con mayor detalle en la Nota 10. El patrimonio de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en los patrimonios.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

La Sociedad busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio.

5. Propiedades de inversión

La evolución de las Propiedades de inversión de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Oficinas y otras propiedades de alquiler	
	30.06.2023	30.06.2022
Valor razonable al inicio del ejercicio	24.739.655.178	31.171.418.591
Alta de costos iniciales de arrendamiento	11.191.481	9.703.675
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(10.436.468)	(4.308.961)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(3.791.182.905)	(6.437.158.127)
Valor razonable al cierre del ejercicio	20.949.227.286	24.739.655.178

(i) Al 30 de junio de 2023 y 2022, el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 14).

Los siguientes montos han sido reconocidos en los estados de resultados integrales:

	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos (Nota 13)	124.302.962	445.089.446
Costos (Nota 14)	(322.772.577)	(323.979.423)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(3.791.182.905)	(6.437.158.127)
Costos de desarrollos (Nota 14)	(22.387)	(71.993)

Quality Invest S.A.

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión de la Sociedad fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por profesionales independientes, calificados profesionalmente, que poseen una cualificación profesional reconocida y tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

La Sociedad tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

Durante el proceso de valuación anual de propiedades de inversión llevado a cabo en años anteriores, se identificaron entre otros aspectos las siguientes circunstancias: i) entrada en vigencia de las modificaciones en el código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con la nueva ley de código urbano sancionada en noviembre de 2020 y que entró en vigencia en febrero 2021 modificando aproximadamente un tercio del código vigente, ii) nuevos potenciales constructivos, iii) consolidación de nuevos paradigmas del sector impuestos por la pandemia, la situación general económica y la coyuntura del sector inmobiliario que viabilizan técnica, legal o económicamente remanentes o excedentes constructivos para usos alternativos de todo el portfolio de propiedades.

Técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión:

La Sociedad ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de maximizar la utilización de información observable disponible para la determinación del valor razonable.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

6. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. La Sociedad posee instrumentos financieros medidos a valor razonable al 30 de junio de 2023, para asignar a las distintas jerarquías.

Quality Invest S.A.

Las siguientes tablas presentan los instrumentos financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022:

	Activos financieros a costo amortizado (1)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Total	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 7)	47.273.914	-	47.273.914	26.562.252	73.836.166
Efectivo y equivalentes de efectivo					
- Efectivo en caja y bancos	5.643	-	5.643	-	5.643
Total	47.279.557	-	47.279.557	26.562.252	73.841.809

	Pasivos financieros a costo amortizado (1)	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2023			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	109.665.131	4.125.697	113.790.828
Préstamos (Nota 10)	33.295.381	-	33.295.381
Total	142.960.512	4.125.697	147.086.209

	Activos financieros a costo amortizado (1)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Total	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2022					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 7)	72.371.658	-	72.371.658	37.068.956	109.440.614
Efectivo y equivalentes de efectivo					
- Efectivo en caja y bancos	20.190.629	-	20.190.629	-	20.190.629
- Inversiones a corto plazo	-	25.192.401	25.192.401	-	25.192.401
Total	92.562.287	25.192.401	117.754.688	37.068.956	154.823.644

	Pasivos financieros a costo amortizado (1)	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2022			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	150.284.493	2.505.495	152.789.988
Préstamos (Nota 10)	39.415	-	39.415
Total	150.323.908	2.505.495	152.829.403

(1) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable.

Quality Invest S.A.

Los resultados generados por instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de "Resultados financieros, netos" (Nota 16) y en "Otros resultados operativos, netos" (Nota 15), en los estados de resultados integrales y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2023			
Intereses ganados	5.302.258	-	5.302.258
Intereses perdidos	(17.534.854)	-	(17.534.854)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	336.366	-	336.366
Diferencia de cambio, neta	(1.258.368)	-	(1.258.368)
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	(4.047.830)	(4.047.830)
Otros costos financieros	(4.053.959)	-	(4.053.959)
Total	(17.208.557)	(4.047.830)	(21.256.387)

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2022			
Intereses ganados	10.140.657	-	10.140.657
Intereses perdidos	(33.290.938)	-	(33.290.938)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	857.274	-	857.274
Diferencia de cambio, neta	1.577.247	-	1.577.247
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	(24.193.436)	(24.193.436)
Otros costos financieros	(7.491.917)	-	(7.491.917)
Total	(28.207.677)	(24.193.436)	(52.401.113)

Determinación del valor razonable

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual el activo financiero puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios con cotización no ajustados en mercados activos para idénticos activos o pasivos que la Sociedad pueda tomar como referencia a la fecha de cierre de ejercicio. Un mercado se considera activo si las transacciones se llevan a cabo con cierta frecuencia y se dispone de suficiente información de precios de forma permanente. Debido a que un precio con cotización en un mercado activo es el indicador más confiable del valor razonable, este debe ser utilizado siempre, si estuviere disponible. Los instrumentos financieros que la Sociedad tiene asignados a este nivel comprenden los fondos comunes de inversión, para los cuales están disponibles los precios con cotización de mercados activos.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero posee un plazo determinado los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período. La Sociedad no posee instrumentos financieros asignados a este nivel.

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. La Sociedad no posee instrumentos financieros asignados a este nivel.

Quality Invest S.A.

7. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los Créditos por ventas y otros créditos al 30 de junio de 2023 y 2022:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Créditos por alquileres	41.897.069	2.453.821
Deudores en gestión judicial	1.830.836	2.520.609
Aplanamiento de alquileres escalonados	1.980.979	665.044
Menos: Previsión para deudores incobrables	(1.830.836)	(2.516.523)
Total créditos por ventas	43.878.048	3.122.951
Impuesto al valor agregado saldo a favor	-	24.361.037
Gastos pagados por adelantado	2.396.100	5.083.773
Ingresos brutos saldo a favor	-	1.423.703
Préstamos otorgados	-	32.454.810
Créditos fiscales	21.951.911	5.192.169
Gastos a recuperar	80.298	173.061
Adelanto a proveedores	19.399	184.877
Total otros créditos	24.447.708	68.873.430
Partes relacionadas (Nota 17)	3.679.574	34.927.710
Total créditos por ventas y otros créditos	72.005.330	106.924.091
Total no corriente	22.260.705	20.839.271
Total corriente	49.744.625	86.084.820
Total	72.005.330	106.924.091

La evolución de la previsión para deudores incobrables de la Sociedad fue la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Inicio del ejercicio	2.516.523	2.630.063
Altas (Nota 14)	959.954	1.193.099
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.645.641)	(1.306.639)
Cierre del ejercicio	1.830.836	2.516.523

Las altas y disminuciones de la previsión para deudores incobrables se han incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales (Nota 14). Los montos cargados a la cuenta de previsiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera neto de las previsiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito, se explican en detalle en la Nota 2.

Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos se aproximan a sus valores contables debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos no corrientes se aproximan a sus valores contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

A continuación, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos y a vencer al 30 de junio de 2023 y 2022:

	<u>Vencidos</u>			<u>Previsionados</u>	<u>A vencer</u>	<u>Total</u>
	<u>Hasta 3 meses</u>	<u>De 3 a 6 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>			
Créditos por alquileres	264.846	262.739	262.739	1.830.836	43.087.724	45.708.884
Total al 30 de junio de 2023	264.846	262.739	262.739	1.830.836	43.087.724	45.708.884
Créditos por alquileres	932.376	57.631	57.631	2.516.523	2.075.313	5.639.474
Total al 30 de junio de 2022	932.376	57.631	57.631	2.516.523	2.075.313	5.639.474

Quality Invest S.A.

8. Patrimonio

Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de ARS 1 por acción y un voto cada una. La evolución de las cuentas de capital al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Capital social</u>
Al 30 de junio de 2022	2.843.344.586	2.843.344.586
Al 30 de junio de 2023	2.843.344.586	2.843.344.586

Aportes irrevocables

Los aportes irrevocables aprobados por el órgano competente han sido efectivamente integrados y surgen de un acuerdo escrito entre las partes, que estipula la permanencia del aporte y las condiciones de la correspondiente conversión a acciones y en consecuencia han sido considerados como parte del patrimonio.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 la Sociedad recibió por parte de los accionistas aportes irrevocables por la suma de ARS 109.694.708, de los cuales ARS 54.847.354 provienen de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y los ARS 54.847.354 restantes fueron aportados por EFESUL S.A..

Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado para constituir la reserva legal hasta alcanzar los importes máximos legales (20% del capital social más ajuste integral del capital social). Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

Reserva Resolución CNV 609/12 – Resultados acumulados

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/9 y 576/10, ha previsto la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que adoptan las NIIF, IASB, para las sociedades sujetas al régimen de oferta pública regulado por la Ley N° 17.811, debido a la cotización de sus acciones u obligaciones negociables, así como a las entidades que soliciten autorización para su cotización en el régimen mencionado.

La Sociedad ha aplicado por primera vez las NIIF, tal como fueron emitidas por el IASB, en el ejercicio anual iniciado el 1° de julio de 2012, siendo su fecha de transición el 1° de julio de 2011.

En el cuarto trimestre del ejercicio 2017, el Directorio de la Sociedad decidió cambiar la política contable de las propiedades de inversión del modelo de costo al modelo de valor razonable, según lo permitido por la NIC 40 y ha modificado retroactivamente las cifras comparativas hasta la fecha de transición a NIIF (1 de julio de 2011).

De acuerdo a la Resolución General 609/12 de la CNV se constituyó una Reserva especial, la cual, contiene el efecto del cambio en el patrimonio al día de la transición como consecuencia del cambio de política de las propiedades de inversión, el cual asciende a ARS 84.258.615.

Quality Invest S.A.

9. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra los montos de deudas comerciales y otras deudas al 30 de junio de 2023 y 2022:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Deudas comerciales	1.134.017	13.844.753
Anticipo de clientes	148.273	122.914
Provisiones	5.355.280	4.494.449
Depósitos en garantía	964.469	990.977
Ingresos por alquileres a devengar	626.698	1.471.823
Total deudas comerciales	8.228.737	20.924.916
Deuda de Municipalidad San Martín (Nota 20)	11.085.086	23.897.259
Retenciones y percepciones impositivas	3.350.726	910.758
Total otras deudas	14.435.812	24.808.017
Partes relacionadas (Nota 17)	91.126.279	107.057.055
Total deudas comerciales y otras deudas	113.790.828	152.789.988
Total no corriente	977.528	1.140.326
Total corriente	112.813.300	151.649.662
Total	113.790.828	152.789.988

El valor razonable de las deudas comerciales y otras deudas corrientes se aproxima a su valor contable, ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo. Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas no corrientes se aproximan a sus valores contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

10. Préstamos

La composición de los Préstamos al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Descubiertos bancarios	33.295.381	39.415
Total préstamos	33.295.381	39.415
Total corriente	33.295.381	39.415
Total	33.295.381	39.415

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad y su clasificación respecto a las tasas de interés es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Tasa fija:		
Peso Argentino	33.295.381	39.415
	33.295.381	39.415

La evolución de los préstamos de la sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Saldo al inicio del ejercicio	39.415	91.407.920
Obtención / (Cancelación) de préstamos	41.648.741	(72.297.411)
Intereses devengados	10.132.133	12.302.716
Intereses pagados	(7.098.643)	(3.839.465)
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(11.426.265)	(27.534.345)
Saldos al cierre del ejercicio	33.295.381	39.415

Quality Invest S.A.

11. Impuestos

El impuesto a las ganancias de la Sociedad ha sido calculado sobre la ganancia imponible estimada para el ejercicio, a la tasa vigente.

El cargo por impuesto a las ganancias de la Sociedad es el siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Impuesto diferido	1.213.678.208	2.112.653.994
Impuesto a la ganancia mínima presunta (i)	(1.235.205)	(2.685.565)
Impuesto a las ganancias	<u>1.212.443.003</u>	<u>2.109.968.429</u>

(i) Corresponde a la prescripción de los saldos impositivos generados por el impuesto a la ganancia mínima presunta.

Los pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022 se recuperarán de la siguiente forma:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	27.551.652	60.542.868
Subtotal Activo por impuesto diferido	<u>27.551.652</u>	<u>60.542.868</u>
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(7.260.352.677)	(8.505.641.195)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	70.786	(1.310.120)
Subtotal Pasivo por impuesto diferido	<u>(7.260.281.891)</u>	<u>(8.506.951.315)</u>
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>(7.232.730.239)</u>	<u>(8.446.408.447)</u>

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>(Debitado) / Acreditado al resultado</u>	<u>30.06.2023</u>
Activo por impuesto diferido			
Créditos por ventas y otros créditos	385.885	(1.376.532)	(990.647)
Activos intangibles	60.156.983	(31.614.684)	28.542.299
Subtotal Activo por impuesto diferido	<u>60.542.868</u>	<u>(32.991.216)</u>	<u>27.551.652</u>
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión	(8.505.639.297)	1.245.325.099	(7.260.314.198)
Deudas comerciales y otras deudas	(1.040.820)	1.073.127	32.307
Inversiones en Activos Financieros	(271.198)	271.198	-
Subtotal pasivo por impuesto diferido	<u>(8.506.951.315)</u>	<u>1.246.669.424</u>	<u>(7.260.281.891)</u>
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>(8.446.408.447)</u>	<u>1.213.678.208</u>	<u>(7.232.730.239)</u>

	<u>30.06.2021</u>	<u>(Debitado) / Acreditado al resultado</u>	<u>30.06.2022</u>
Activo por impuesto diferido			
Créditos por ventas y otros créditos	1.133.707	(747.822)	385.885
Activos intangibles	97.674.430	(37.517.447)	60.156.983
Deudas comerciales y otras deudas	213.718	(213.718)	-
Ajuste por inflación impositivo	<u>99.021.855</u>	<u>(38.478.987)</u>	<u>60.542.868</u>
Subtotal Activo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión	(10.656.624.813)	2.150.985.516	(8.505.639.297)
Deudas comerciales y otras deudas	(1.459.483)	418.663	(1.040.820)
Inversiones en Activos Financieros	-	(271.198)	(271.198)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	<u>(10.658.084.296)</u>	<u>2.151.132.981</u>	<u>(8.506.951.315)</u>
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>(10.559.062.441)</u>	<u>2.112.653.994</u>	<u>(8.446.408.447)</u>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14/08/2023
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Quality Invest S.A.

Al 30 de junio de 2023, los quebrantos impositivos de la Sociedad no prescriptos son los siguientes:

Jurisdicción	Quebrantos impositivos acumulados	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
Argentina	42.643.314	2018	2023
Argentina	15.382.137	2019	2024
Argentina	90.530.364	2020	2025
Argentina	73.264.080	2021	2026
Argentina	39.617.415	2022	2027
Argentina	336.042.344	2023	2028
	597.479.654		

La Sociedad no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido de ARS 202.302.507 y ARS 208.740.895 al 30 de junio de 2023 y 2022, respecto a pérdidas que ascienden a ARS 554.836.340 y ARS 526.553.033, respectivamente, que puedan ser trasladados contra ganancias gravables futuras.

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos.

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente	1.393.151.310	2.221.192.060
Diferencias permanentes:		
Quebrantos no reconocidos	(105.475.049)	(3.744.371)
Quebrantos prescriptos	(14.925.172)	(3.803.450)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	5.607.283	(2.411.563)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda contable	(123.206.081)	(125.662.955)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	58.526.052	26.144.326
Impuesto a la ganancia mínima presunta	(1.235.340)	(1.745.618)
Impuesto a las ganancias	1.212.443.003	2.109.968.429

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de futuras ganancias impositivas sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, la Sociedad necesitará generar ganancias impositivas futuras. Con base en el nivel de ganancias impositivas históricas y proyecciones de ganancias impositivas futuras en los períodos en que los activos por impuesto diferido son deducibles, la Gerencia de la Sociedad estima que al 30 de junio de 2023 no es probable que la Sociedad utilice todos los activos por impuestos.

Modificaciones impositivas

Durante el ejercicio no se produjeron modificaciones en materia impositiva relevantes para la Sociedad.

12. Arrendamientos

La Sociedad celebra arrendamientos operativos vinculados a oficinas y otros edificios. Los arrendamientos tienen un plazo promedio entre uno a dos años; algunos arrendamientos tienen plazos de cinco años. Los inquilinos deben pagar un alquiler básico mensual. El ingreso por alquileres ascendió a la suma de ARS 124.302.962 y ARS 445.089.446 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente, y se incluye dentro de "Ingresos" en el estado de resultados integrales.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de oficinas y otros edificios son:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Hasta un año	13.083.197	11.085.642
Más de 1 año y menos de 5 años	11.953.832	26.285.543
Total ingresos futuros	25.037.029	37.371.185

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14/08/2023
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Quality Invest S.A.

13. Ingresos

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Alquiler básico	121.525.131	201.884.023
Aplanamiento de contratos escalonados	2.777.831	2.278.626
Otros alquileres y servicios	-	240.926.797
Total ingresos	<u>124.302.962</u>	<u>445.089.446</u>

14. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el Estado de resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización".

Las siguientes tablas muestran la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad.

	<u>Costos</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>30.06.2023</u>
Impuestos, tasas y contribuciones	250.768.178	3.954	6.007.379	256.779.511
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	57.814.046	8.366	-	57.822.412
Honorarios por gerenciamiento (Nota 17)	-	13.302.874	-	13.302.874
Honorarios y retribuciones por servicios	3.776.272	7.532.619	-	11.308.891
Amortización y depreciación (Nota 5)	10.436.468	-	-	10.436.468
Deudores incobrables (Nota 7)	-	-	959.954	959.954
Gastos bancarios	-	392.407	-	392.407
Viáticos, movilidad y librería	-	48.181	-	48.181
Total gastos por naturaleza al 30.06.2023	<u>322.794.964</u>	<u>21.288.401</u>	<u>6.967.333</u>	<u>351.050.698</u>

	<u>Costos</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>30.06.2022</u>
Impuestos, tasas y contribuciones	249.343.411	7.295	18.058.431	267.409.137
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	67.873.982	-	-	67.873.982
Honorarios por gerenciamiento (Nota 17)	-	12.148.144	-	12.148.144
Honorarios y retribuciones por servicios	2.525.062	6.044.726	781.532	9.351.320
Amortización y depreciación (Nota 5)	4.308.961	-	-	4.308.961
Deudores incobrables (Nota 7)	-	-	1.193.099	1.193.099
Gastos bancarios	-	108.461	-	108.461
Viáticos, movilidad y librería	-	56.042	-	56.042
Total gastos por naturaleza al 30.06.2022	<u>324.051.416</u>	<u>18.364.668</u>	<u>20.033.062</u>	<u>362.449.146</u>

15. Otros resultados operativos, netos

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	336.366	857.274
Otros	(121.127)	(297.318)
Total otros resultados operativos, netos	<u>215.239</u>	<u>559.956</u>

16. Resultados financieros, netos

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Intereses ganados	5.302.258	10.140.657
Ingresos financieros	<u>5.302.258</u>	<u>10.140.657</u>
Intereses perdidos	(17.534.854)	(33.290.938)
Otros costos financieros	(4.053.959)	(7.491.917)
Costos financieros	<u>(21.588.813)</u>	<u>(40.782.855)</u>
Diferencias de cambio, neta	(1.258.368)	1.577.247
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(4.047.830)	(24.193.436)
Otros resultados financieros	<u>(5.306.198)</u>	<u>(22.616.189)</u>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	58.875.841	60.953.229
Total resultados financieros, netos	<u>37.283.088</u>	<u>7.694.842</u>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14/08/2023
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Quality Invest S.A.

17. Transacciones y saldos con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Se considera que una persona física o entidad es una parte relacionada cuando:

- Una entidad, persona física o familiar cercano de esta última ejerce control, control conjunto o influencia significativa sobre la entidad que informa o es un miembro del Directorio o del Senior Management de la entidad o de su controlante.
- Una entidad es una subsidiaria, asociada o negocio conjunto de la entidad o de su controlante.

La siguiente sección ofrece una breve descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas que no se encuentran descritas en otras notas de los estados financieros:

a) Honorarios por gerenciamiento (Management Fee)

La Sociedad mantiene un acuerdo de administración con su accionista IRSA Inversiones y Representaciones S.A. a cambio de una compensación dineraria mensual.

b) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang forma parte del Directorio del accionista IRSA Inversiones y Representaciones S.A..

c) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios las compañías del Grupo IRSA Inversiones y Representaciones S.A. realizan compras de insumos y materiales y/o contrataciones de servicios a nombre de una compañía, que posteriormente vende y/o recupera al resto de las mismas, en función de su utilización efectiva. Estas operaciones no implican una ganancia adicional para la compañía que recupera los mismos, ya que estos se recuperan por el valor de costo de los bienes o servicios adquiridos.

d) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades, la Sociedad y sus accionistas celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito. Estos préstamos generalmente determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2023 y 2022:

<u>Rubro</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 7)	3.679.574	34.927.710
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	(91.126.279)	(107.057.055)
Total	(87.446.705)	(72.129.345)

<u>Sociedad relacionada</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>Descripción de la operación</u>
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(45.000.000)	(52.407.564)	Aportes pendientes de suscripción
	3.679.574	2.472.900	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	32.454.810	Préstamos otorgados
	(784.754)	(2.142.870)	Reintegro de gastos a pagar
EFESUL S.A.	(45.000.000)	(52.407.564)	Aportes pendientes de suscripción
Total accionistas	(87.105.180)	(72.030.288)	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(341.525)	(99.057)	Servicios legales a pagar
Total otras	(341.525)	(99.057)	
Total	(87.446.705)	(72.129.345)	

Quality Invest S.A.

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas:

<u>Sociedad relacionada</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>Descripción de la operación</u>
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(13.302.874)	(12.148.144)	Honorarios
	34.836.176	42.100.360	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios
	(2.656.874)	1.865.323	Operaciones financieras
Total accionistas	18.876.428	31.817.539	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(2.053.906)	(751.409)	Servicios legales
Total otras	(2.053.906)	(751.409)	
Total	16.822.522	31.066.130	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

<u>Sociedad relacionada</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>Descripción de la operación</u>
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	54.847.354	88.847.804	Aportes irrevocables recibidos
EFESUL S.A.	54.847.354	88.847.804	Aportes irrevocables recibidos
Total aportes	109.694.708	177.695.608	

18. Resolución General N° 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (CNV)

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los estados financieros que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Notas 5
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	No corresponde
Anexo E- Provisiones	Nota 7
Anexo F- Costo	Nota 14
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 19

19. Activos y Pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 y 2022 son los siguientes:

<u>Instrumento/Moneda (1)</u>	<u>Monto (2)</u>	<u>TC (3)</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	154.357	256,30	39.561.704	1.207.991
Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	14.334	256,70	3.679.574	4.029.715
Total Créditos por ventas y otros créditos			43.241.278	5.237.706
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	9	256,30	2.307	2.425
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			2.307	2.425
Total Activo			43.243.585	5.240.131
Pasivo				
Deudas Comerciales y Otras Deudas				
Dólares estadounidenses	3.407	256,70	874.469	796.955
Total Deudas Comerciales y otras deudas			874.469	796.955
Total Pasivo			874.469	796.955

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre del ejercicio.

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2023 según Banco Nación Argentina.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14/08/2023
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

20. Convenio urbanístico entre Quality Invest S.A. y la Municipalidad de San Martín

En enero de 2015, Quality Invest S.A. ("Quality") y la Municipalidad de San Martín firmaron un Convenio de contraprestaciones para el desarrollo de un nuevo proyecto de usos mixtos, que incluye el desarrollo de un centro comercial, oficinas, viviendas -entre otros- en el predio ocupado por la ex fábrica de Nobleza Piccardo.

El Convenio preveía el aporte a la Municipalidad de San Martín de una suma total de ARS 40 millones en concepto de prestaciones dinerarias, la cual será cancelada en dos cuotas de ARS 20 millones cada una. La primera de estas cuotas fue efectivamente pagada.

El 28 de junio de 2017, Quality firmó un acuerdo con EFESUL S.A. a fin de asumir como propias las obligaciones que este último contrajo oportunamente con la Municipalidad del Partido de General San Martín en el marco del Convenio Urbanístico mencionado con anterioridad. Dicho acuerdo, contempla una donación por la suma de ARS 15 millones, actualizado por índice CAC, la cual se abona según el grado de avance de la obra que el Municipio desarrolle sobre el inmueble transferido inicialmente por EFESUL S.A.

Asimismo, durante el mes de julio de 2017 Quality suscribió dos adendas al Convenio Urbanístico mencionado, las cuales contemplan lo siguiente: 1) se presentará un nuevo plano de subdivisión del predio dentro de los 120 días de firmada la adenda y 2) el pago de la segunda cuota de las prestaciones dinerarias fue reemplazada por la suma de ARS 71 millones pagaderos en 18 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. A la fecha de los presentes estados financieros se cancelaron las trece primeras cuotas, y el plazo de presentación del plano de subdivisión ha sido puesto en espera por parte de la Municipalidad.

Asimismo, durante el último trimestre del año 2017 se conformó un equipo compuesto por asesores expertos y especializados en diversas materias (urbanismo, tránsito, medio ambiente, etc.) en conjunto con la contratación de estudios de mercado y segmento, con el objetivo de precisar la mejor forma de desarrollar y definir el negocio de usos mixtos óptimo para el predio.

Con fecha 8 de marzo de 2018, se convino con el reconocido Estudio Gehl (Dinamarca) -Consultor de Calidad Urbana- la elaboración de un encuadre dominial de usos a asignar, generando un moderno concepto de Nuevo Distrito Urbano de Usos Mixtos.

Con fecha 16 de octubre de 2018 la Sociedad firmó con la Municipalidad de San Martín la tercera adenda al Convenio Urbanístico mencionada en párrafos anteriores, en la cual se establece:

- Que la Sociedad ha dado cumplimiento en su totalidad la obligación de pago de la prestación dineraria establecida en las cláusulas tercera y cuarta del Convenio. Asimismo, ha dado cumplimiento a la obligación tal como surge del Decreto - Ley N° 8912, reglamentada por el capítulo 2.1.2 del código de Ordenamiento Urbano de San Martín, Ordenanza N° 2971/86 y de las previsiones de la Ley N° 14449 de Acceso al Justo Hábitat.

El 16 de Octubre de 2018 Quality suscribe la 3ra adenda al Convenio Urbanístico, la cual, contempla con relación a la cláusula primera de la segunda adenda, las partes acuerdan que la Sociedad deberá abonar al Municipio en concepto de saldo por la ejecución, de la obra de ensanche y puesta en valor de la calle Rodríguez Peña, la cantidad de ARS 19.722.222,22 en concepto de capital y ARS 6.362.864,29 en concepto de actualización por aplicación del IPC hasta el 31 de diciembre de 2018, los que se pagarán por certificados de avance de obras.

Dentro de los 60 días de firmada la tercera adenda, la Sociedad deberá presentar a la Municipalidad de San Martín una propuesta por el encuadre dominial de uso a asignar y sus restricciones respecto de los polígonos a ceder y/o restringir que conforman el denominado Boulevard Rodríguez Peña más un plano de subdivisión del predio que contiene macro lotes. El 8 de enero fue realizada la correspondiente presentación.

Asimismo simultáneamente con la firma de la 3ra. Adenda, Quality suscribe un contrato de comodato con la Municipalidad de San Martín con relación a la franja de terreno a ceder para el ensanche de la calle Rodríguez Peña. Registrado el plano de subdivisión, la sociedad transferirá por escritura pública dicha franja a la Municipalidad de San Martín.

Con fecha 27 de diciembre de 2018, Quality suscribe un contrato de comodato con la Municipalidad de San Martín, con relación a la franja a ceder para la realización del Metrobus, frente por Av. San Martín. Una vez registrado el plano de subdivisión Quality transferirá por escritura pública o documento similar dicha franja para Metrobus a la Municipalidad de San Martín.

Respecto a la cláusula novena del Convenio, la Sociedad podrá realizar el desarrollo sectorizado, y cuando las obras correspondientes a las calles se encuentren finalizadas, notificará a la Municipalidad de San Martín a los efectos de que esta proceda a la recepción de las mismas dentro de los 30 días de notificada.

Quality Invest S.A.

A la fecha de los presentes estados financieros se encuentran presentados ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la municipalidad de San Martín el plano de subdivisión y se encuentra el visado por parte del municipio. Con fecha 3 de octubre de 2019, el Sr. Intendente Municipal del Partido de General San Martín, en uso de sus atribuciones aprobó el encuadre dominial de uso a asignar presentado por la firma Quality Invest S.A., a través de la firma del Decreto 1587/19.

Obtenido el encuadre dominial por la Municipalidad de San Martín, a través del Decreto 1587/19, en febrero 2020 se avanzó en el proceso de aprobaciones a través de nuestro asesor del Estudio Geototal, presentando el plano de subdivisión, ante la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, en la cual, intervienen la Dirección de Catastro y Registro de la Propiedad.

El 19 de marzo 2020, el Estudio HCA Consultora, ingreso el pedido de pre-factibilidad hidráulica ante la Dirección Provincial de Hidráulica a través del expediente EX-2020 – 5690294.

El 20 de Julio del 2020 se nos notificó el otorgamiento de la Aptitud Hidráulica en instancia de prefactibilidad.

El 5 de agosto del 2021 se firmaron los siguientes acuerdos:

- ACTA DE CIERRE ACTA ACUERDO CLUB PERETZ: Se acordó que dentro de las 48hs de firmada el Acta, la Sociedad abonará los certificados adeudados del acuerdo, liberando a ambas partes de reclamo alguno respecto del Acta firmada el 20 de enero del 2015. El monto de lo adeudado (ya chequeado y acordado entre las partes) es de ARS 18.926.541 y la ejecución de las obras están descriptas, detalladas y realizadas. Al 30 de junio de 2022, el monto de lo adeudado como las obras, se encuentran realizadas y abonadas, como así también se encuentra firmada el acta de cierre.
- CONVENIO COMPLEMENTARIO CON MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN: En el mismo se acuerda la finalización de la Obra de ensanche de Rodriguez Peña y la relocalización y puesta en marcha de la subestación de EDENOR, de acuerdo al plano y pliego de especificaciones redactados por TIS y que son parte de los anexos del mismo. Como contrapartida se abonarán las certificaciones adeudadas de la siguiente forma: El total es por ARS 26.085.086: ARS 15.000.000 se abonan a las 48 horas de la firma del presente y el saldo (sin cláusula de ajuste alguno) al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la recepción y Acta de Entrega. Al 30 de junio de 2022 los ARS 15.000.000, ya fueron abonados y la obra no se encuentra aun terminada (estando ejecutada en mas de un 85%). El saldo adeudado es de ARS 11.085.086, el cual se abonará al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la misma y el Acta.

Al 30 de junio de 2023 aún no se encontraba abonado el monto mencionado arriba de los ARS 11.085.086 (aguardando el acto administrativo por parte del Municipio para proceder) y al mismo tiempo nos encontramos realizando las presentaciones correspondientes ante Hidráulica y el ADA (PBA) y con esto completar el registro del proyecto de vialidades e infraestructuras de las macromanzanas.

21. Capital de trabajo negativo

Al 30 de junio de 2023 el capital de trabajo de la Sociedad es negativo por un monto de ARS 96.358.413, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia.

22. Nota de contexto económico

La Sociedad opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional.

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA -Banco Central de la Republica Argentina- y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14/08/2023
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Quality Invest S.A.

(FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación post-pandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó al 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 14 de agosto de 2023, el peso se depreció 97,5% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- El BCRA impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de dólares implican la solicitud de autorización previa del BCRA para ciertas transacciones, siendo de aplicación para la Sociedad las siguientes:

- El pago de importación de servicios a compañías vinculadas del exterior
- La formación de activos externos y operaciones con derivados
- El pago de capital e intereses de endeudamientos financieros del exterior con contrapartes vinculadas

Adicionalmente, el régimen cambiario ya determinaba como obligatorio el ingreso y liquidación a moneda nacional de los fondos obtenidos como resultados de las siguientes operaciones y conceptos:

- Exportaciones de bienes
- Cobros de exportaciones de servicios
- Cobros de prefinanciaciones, anticipos y post-financiaciones de exportación de bienes
- Enajenación de activos no financieros no producidos
- Endeudamientos financieros del exterior, en caso de que la contraparte sea un tercero y se pretenda pagar el capital y los intereses a través del mercado de cambios.

Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentación de una serie de declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con títulos valores ya que en caso de hacerlo, generaría un periodo de inhibición para acceder al mercado de cambios.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Las mencionadas restricciones cambiarias no han impedido hasta el momento que la Sociedad cumpla con sus obligaciones financieras.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

23. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presentes estados financieros anuales, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
Quality Invest S.A.

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos examinado los estados financieros adjuntos de Quality Invest S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 14 de agosto de 2023. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría 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 Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Alcance de nuestro examen (Continuación)

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Quality Invest S.A. al 30 de junio de 2023, sus resultados integrales y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las NIIF; y
- b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Quality Invest S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros de Quality Invest S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de Quality Invest S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes a los meses de mayo y junio de 2023;
- c) hemos constatado la constitución de las garantías de los Directores previstas en la legislación vigente;
- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Quality Invest S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el CPCECABA; y
- e) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de agosto de 2023.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
Quality Invest S.A.
C.U.I.T. N°: 30-71034945-9
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – 8° Piso (En trámite)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Quality Invest S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros, debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría 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 Sociedad.

Informe de los Auditores Independientes (Continuación)

Responsabilidad de los auditores (Continuación)

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Quality Invest S.A. al 30 de junio de 2023, sus resultados integrales y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las NIIF.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Quality Invest S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros de Quality Invest S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de Quality Invest S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes a los meses de mayo y junio de 2023;
- c) al 30 de junio de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Quality Invest S.A. según los registros contables de la Sociedad; y
- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, para Quality Invest S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el CPCECABA.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de agosto de 2023.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191