

QUALITY INVEST S.A.

**Estados Financieros Intermedios Condensados
al 31 de marzo de 2023 y por los períodos de nueve y tres meses
finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa**

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 2106

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 \$ 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 controlante: *Inmobiliaria*

Capital social: 1.421.672.293 acciones

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

Accionista: EFESUL S.A.

Domicilio legal: Ecuador 857 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad de la sociedad controlante: *Inversiones*

Capital social: 1.421.672.293 acciones

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

Quality Invest S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	31.03.2023	30.06.2022
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	4	18.270.588.067	19.986.661.323
Créditos por impuesto a las ganancias		4.981.078	8.674.712
Créditos por ventas y otros créditos	6	15.841.036	16.835.621
Total del Activo no corriente		18.291.410.181	20.012.171.656
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	6	7.144.032	69.546.165
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	5.214	36.664.021
Total del Activo corriente		7.149.246	106.210.186
TOTAL DEL ACTIVO		18.298.559.427	20.118.381.842
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		11.942.999.777	13.171.233.494
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		11.942.999.777	13.171.233.494
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	7	805.323	921.246
Pasivos por impuesto diferido	9	6.295.015.320	6.823.680.598
Total del Pasivo no corriente		6.295.820.643	6.824.601.844
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	7	19.889.963	122.514.660
Préstamos	8	39.849.044	31.844
Total del Pasivo corriente		59.739.007	122.546.504
TOTAL DEL PASIVO		6.355.559.650	6.947.148.348
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		18.298.559.427	20.118.381.842

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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 Intermedios Condensados por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Ingresos	10	50.770.824	336.846.746	16.568.440	230.657.653
Costos	11	(190.349.383)	(191.840.850)	(68.986.426)	(68.470.049)
(Pérdida) / ganancia bruta		(139.578.559)	145.005.896	(52.417.986)	162.187.604
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	4	(1.716.683.212)	(4.358.519.925)	(88.247.035)	(4.187.309.188)
Gastos generales y de administración	11	(12.756.678)	(11.487.060)	(4.750.010)	(3.694.403)
Gastos de comercialización	11	(3.102.993)	(6.342.621)	(986.771)	(2.444.035)
Otros resultados operativos, netos	12	203.987	717.910	67.816	1.625.061
Pérdida bruta		(1.871.917.455)	(4.230.625.800)	(146.333.986)	(4.029.634.961)
Ingresos financieros	13	3.234.857	3.866.103	1.307.346	1.492.260
Costos financieros	13	(12.636.689)	(27.148.009)	(4.735.034)	(7.571.018)
Otros resultados financieros	13	(2.487.896)	(5.700.168)	376.911	(7.287.017)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13	38.288.188	27.675.960	14.932.734	11.578.384
Resultados financieros, netos		26.398.460	(1.306.114)	11.881.957	(1.787.391)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(1.845.518.995)	(4.231.931.914)	(134.452.029)	(4.031.422.352)
Impuesto a las ganancias	9	528.665.278	1.440.698.569	9.408.694	1.444.815.966
Resultado del período		(1.316.853.717)	(2.791.233.345)	(125.043.335)	(2.586.606.386)
Total resultados integrales		(1.316.853.717)	(2.791.233.345)	(125.043.335)	(2.586.606.386)

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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 Ablovich
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 Intermedios Condensados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo 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	4.646.197.459	-	495.996.511	19.511.653.318	68.070.802	(14.394.029.182)	13.171.233.494
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	(1.316.853.717)	(1.316.853.717)
Integración de aportes irrevocables	-	-	88.620.000	-	-	-	-	88.620.000
Saldos al 31 de marzo de 2023	2.843.344.586	4.646.197.459	88.620.000	495.996.511	19.511.653.318	68.070.802	(15.710.882.899)	11.942.999.777

	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	6.770.189.875	169.479.265	495.996.511	19.511.653.318	68.070.802	(10.971.614.227)	16.450.091.802
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	(2.791.233.345)	(2.791.233.345)
Capitalización de ajuste de capital según A.G.O. de fecha 08/03/22	2.339.752.562	(2.339.752.562)	-	-	-	-	-	-
Integración de aportes irrevocables	-	-	143.556.647	-	-	-	-	143.556.647
Capitalización de aportes irrevocables según A.G.O. de fecha 08/03/22	97.275.766	215.760.146	(313.035.912)	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2022	2.843.344.586	4.646.197.459	-	495.996.511	19.511.653.318	68.070.802	(13.762.847.572)	13.802.415.104

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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 Ablovich
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 Intermedios Condensados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	31.03.2023	31.03.2022
Actividades operativas			
Pérdida del período		(1.316.853.717)	(2.791.233.345)
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	9	(528.665.278)	(1.440.698.569)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	4	1.716.683.212	4.358.519.925
Amortización	4	8.431.409	2.944.734
Honorarios por gerenciamiento	11	8.345.554	7.664.944
Resultados financieros, netos		9.762.416	11.770.522
Deudores Incobrables, neto	11	626.520	755.019
Cambio en activos y pasivos operativos			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		11.576.351	12.061.266
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(62.466.174)	(55.686.432)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades operativas		(152.559.707)	106.098.064
Impuesto a las ganancias pagado		(1.569.079)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades operativas		(154.128.786)	106.098.064
Actividades de inversión			
Adquisición de propiedades de inversión		(9.041.365)	(5.998.403)
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		45.529.413	-
Cobro de intereses		2.514.852	-
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión		39.002.900	(5.998.403)
Actividades de financiación			
Aumento / (Disminución) de préstamos, netos		46.235.466	(58.407.601)
Pago de intereses		(5.575.119)	(14.247.527)
Aportes irrevocables recibidos		40.000.000	143.556.647
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		80.660.347	70.901.519
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(34.465.539)	171.001.180
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5	36.664.021	11.984
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		950	(216.538)
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(2.194.218)	(18.233)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5	5.214	170.778.393
Operaciones que no afectan fondos:		31.03.2023	31.03.2022
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas		48.620.000	-

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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 Ablovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elstain
Presidente

Quality Invest S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

(Importes expresados en pesos argentinos)

1. Información general y del negocio de la Sociedad

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 (IRSA), 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).

2. Resumen de políticas contables significativas

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de su consolidación con la sociedad controlante IRSA y comprenden los resultados del período de nueve meses iniciado el 1° de julio de 2022 y finalizado el 31 de marzo de 2023.

Estos estados financieros intermedios condensados han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 14 de agosto de 2023.

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros anuales de la Sociedad al 30 de junio de 2022 preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"). Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período 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.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación 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 seis 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.

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.

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 la 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 dicho índice entre el último ejercicio anual y el 31 de marzo de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de marzo de 2023</u> <u>(nueve meses)</u>
	74%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos.

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 31 de marzo de 2022 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a la NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

2.4. Estimaciones contables

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 período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros anuales, descriptas en Nota 3 a los mismos.

3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

En los estados financieros al 30 de junio de 2022, se expone la información correspondiente a la administración del riesgo financiero a esa fecha. Desde el 30 de junio de 2022 no ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad.

Desde el 30 de junio de 2022 a la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Sociedad que los indicados en la Nota 20. Tampoco se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad, ni reclasificaciones entre categorías de los mismos.

Quality Invest S.A.

4. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Oficinas y otras propiedades de alquiler	
	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Valor razonable al inicio del período/ ejercicio	19.986.661.323	25.182.751.407
Alta de costos iniciales de arrendamiento	9.041.365	7.839.401
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(8.431.409)	(3.481.122)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(1.716.683.212)	(5.200.448.363)
Valor razonable al cierre del período/ ejercicio	18.270.588.067	19.986.661.323

(i) Al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022, el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 11).

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados integrales intermedios condensados:

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Ingresos (Nota 10)	50.770.824	336.846.746
Costos (Nota 11)	(190.349.383)	(191.840.850)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(1.716.683.212)	(4.358.519.925)

Las técnicas y el proceso de valuación se encuentran descriptos en la Nota 5 a los estados financieros al 30 de junio de 2022. No hubo cambios en las técnicas de valoración.

5. 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.

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (1)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Total	Activos no financieros	Total
31 de marzo de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 6)	2.958.599	-	2.958.599	21.683.954	24.642.553
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.214	-	5.214	-	5.214
- Efectivo en caja y bancos					
Total	2.963.813	-	2.963.813	21.683.954	24.647.767
	Pasivos financieros a costo amortizado (1)	Pasivos no financieros	Total		
31 de marzo de 2023					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	19.282.983	1.412.303	20.695.286		
Préstamos (Nota 8)	39.849.044	-	39.849.044		
Total	59.132.027	1.412.303	60.544.330		

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.

	Activos financieros a costo amortizado (1)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados en 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 provisión para deudores incobrables) (Nota 6)	58.467.582	-	58.467.582	29.947.251	88.414.833
Efectivo y equivalentes de efectivo	16.311.595	-	16.311.595	-	16.311.595
- Efectivo en caja y bancos	-	20.352.426	20.352.426	-	20.352.426
- Inversiones a corto plazo	-	-	-	-	-
Total	74.779.177	20.352.426	95.131.603	29.947.251	125.078.854
	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 7)	121.411.768	2.024.138	123.435.906		
Préstamos (Nota 8)	31.844	-	31.844		
Total	121.443.612	2.024.138	123.467.750		

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

6. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Créditos por alquileres	1.532.088	1.982.392
Deudores en gestión judicial	1.657.485	2.036.349
Aplanamiento de alquileres escalonados	1.847.000	537.276
Menos: Provisión para deudores incobrables	(1.657.485)	(2.033.047)
Total créditos por ventas	3.379.088	2.522.970
Impuesto al valor agregado saldo a favor	15.678.309	19.680.783
Gastos pagados por adelantado	-	4.107.075
Ingresos brutos saldo a favor	1.056.068	1.150.180
Préstamos otorgados	-	26.219.577
Otros créditos fiscales	2.791.329	4.194.648
Gastos a recuperar	80.274	139.812
Adelanto a proveedores	-	149.359
Total otros créditos	19.605.980	55.641.434
Partes relacionadas (Nota 14)	-	28.217.382
Total créditos por ventas y otros créditos	22.985.068	86.381.786
Total no corriente	15.841.036	16.835.621
Total corriente	7.144.032	69.546.165
Total	22.985.068	86.381.786

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

	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Inicio del ejercicio	2.033.047	2.124.774
Altas (Nota 11)	626.520	963.880
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.002.082)	(1.055.607)
Cierre del ejercicio	1.657.485	2.033.047

Los montos cargados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

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.

7. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Deudas comerciales	5.512.644	11.184.893
Anticipo de clientes	152.579	99.300
Provisiones	1.490.662	3.630.973
Depósitos en garantía	778.257	800.590
Ingresos por alquileres a devengar	640.707	1.189.057
Total deudas comerciales	8.574.849	16.904.813
Deuda de Municipalidad San Martín (Nota 17)	11.085.086	19.306.106
Retenciones y percepciones impositivas	619.014	735.782
Total otras deudas	11.704.100	20.041.888
Partes relacionadas (Nota 14)	416.337	86.489.205
Total deudas comerciales y otras deudas	20.695.286	123.435.906
Total no corriente	805.323	921.246
Total corriente	19.889.963	122.514.660
Total	20.695.286	123.435.906

8. Préstamos

La composición de los préstamos al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Descubiertos bancarios	39.849.044	31.844
Total préstamos	39.849.044	31.844
Total corriente	39.849.044	31.844
Total	39.849.044	31.844

9. Impuestos

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

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Impuesto diferido	528.665.278	1.440.698.569
Impuesto a las ganancias - Ganancia	528.665.278	1.440.698.569

La evolución del pasivo por impuesto a las ganancias diferido de la Sociedad es la siguiente:

	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Inicio del período / ejercicio	(6.823.680.598)	(8.530.450.541)
Impuesto diferido	528.665.278	1.706.769.943
Cierre del período / ejercicio	(6.295.015.320)	(6.823.680.598)

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.

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.

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Resultado del periodo antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente	645.931.648	1.481.176.170
Diferencias permanentes:		
Quebrantos no reconocidos	(82.846.400)	-
Quebrantos prescriptos	-	21.081.611
Diferencia de tasa reforma fiscal	-	-
Diferencia entre provisión y declaración jurada	5.607.283	(2.285.339)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda contable	(74.323.287)	(72.693.456)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	34.296.034	13.419.583
Impuesto a las ganancias - Ganancia	528.665.278	1.440.698.569

(1) La alícuota del Impuesto a las Ganancias vigente al 31 de marzo de 2023 y 2022 es de 35%.

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.

10. Ingresos

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Alquiler básico	48.641.835	146.588.432
Aplanamiento de contratos escalonados	2.128.989	7.717.985
Expensas de oficinas	-	5.147.950
Otros alquileres y servicios	-	177.392.379
Total ingresos	50.770.824	336.846.746

11. Gastos por naturaleza

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Impuestos, tasas y contribuciones	148.258.052	3.195	2.476.473	150.737.720	157.199.537
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	31.222.519	6.759	-	31.229.278	35.695.095
Honorarios por gerenciamiento (Nota 14)	-	8.345.554	-	8.345.554	7.664.944
Honorarios y retribuciones por servicios	2.437.403	4.225.269	-	6.662.672	5.345.517
Amortización y depreciación (Nota 4)	8.431.409	-	-	8.431.409	2.944.734
Deudores incobrables (Nota 6)	-	-	626.520	626.520	755.019
Gastos bancarios	-	145.608	-	145.608	63.822
Viáticos, movilidad y librería	-	30.293	-	30.293	1.863
Total gastos por naturaleza al 31.03.2023	190.349.383	12.756.678	3.102.993	206.209.054	-
Total gastos por naturaleza al 31.03.2022	191.840.850	11.487.060	6.342.621	-	209.670.531

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.

12. Otros resultados operativos, netos

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	203.987	725.075
Otros	-	(7.165)
Total otros resultados operativos, netos	203.987	717.910

13. Resultados financieros, netos

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Intereses ganados	3.234.857	3.866.103
Ingresos financieros	3.234.857	3.866.103
Intereses perdidos	(10.171.401)	(22.771.507)
Otros costos financieros	(2.465.288)	(4.376.502)
Costos financieros	(12.636.689)	(27.148.009)
Diferencias de cambio, neta	782.417	2.978.238
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(3.270.313)	(8.678.406)
Otros resultados financieros	(2.487.896)	(5.700.168)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	38.288.188	27.675.960
Total resultados financieros, netos	26.398.460	(1.306.114)

14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas se encuentran descriptas en Nota 17 a los estados financieros anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022:

Rubro	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	-	28.217.382
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	(416.337)	(86.489.205)
Total	(416.337)	(58.271.823)

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	(42.338.999)	Aportes a integrar
	-	1.997.805	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	26.219.577	Préstamos otorgados
	(142.389)	(1.731.181)	Reintegro de gastos a pagar
EFESUL S.A.	-	(42.338.999)	Aportes a integrar
Total accionistas	(142.389)	(58.191.797)	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(273.948)	(80.026)	Servicios legales a pagar
Total otras	(273.948)	(80.026)	
Total	(416.337)	(58.271.823)	

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.

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

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(8.345.554)	(7.664.944)	Honorarios
	21.326.660	26.429.447	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios
	(2.197.444)	-	Operaciones financieras
Total accionistas	10.783.662	18.764.503	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(1.103.628)	(510.956)	Servicios legales
Total otras	(1.103.628)	(510.956)	
Total	9.680.034	18.253.547	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas sin impacto en resultados:

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	44.310.000	156.517.956	Aportes irrevocables recibidos
EFESUL S.A.	44.310.000	156.517.956	Aportes irrevocables recibidos
Total aportes	88.620.000	313.035.912	

15. 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 intermedios condensados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Nota 4
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	No corresponde
Anexo E- Previsiones	Nota 6
Anexo F- Costo	Nota 11
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 16

16. Activos y Pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 son los siguientes:

Instrumento/Moneda (1)	Monto (2)	TC (3)	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	-	208,61	-	975.911
Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	-	209,01	-	3.255.524
Total Créditos por ventas y otros créditos			-	4.231.435
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	9	208,61	1.877	1.959
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			1.877	1.959
Total Activo			1.877	4.233.394
Pasivo				
Deudas Comerciales y Otras Deudas				
Dólares estadounidenses	3.293	209,01	688.257	643.844
Total Deudas Comerciales y otras deudas			688.257	643.844
Total Pasivo			688.257	643.844

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo 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

Quality Invest S.A.

17. 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 \$ 40 millones en concepto de prestaciones dinerarias, la cual será cancelada en dos cuotas de \$ 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 \$ 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 \$ 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 \$ 19.722.222,22 en concepto de capital y \$ 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.

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.

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 intermedios condensados 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 \$ 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 \$ 26.085.086: \$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 \$ 15.000.000, ya fueron abonados y la obra no se encuentra aún terminada (estando ejecutada en más de un 85%). El saldo adeudado es de \$ 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 31 de marzo 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 macromananzas.

18. Capital de trabajo negativo

La Sociedad presenta al 31 de marzo de 2023 un déficit de capital de trabajo de \$ 52.589.761, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia de la misma.

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

19. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros intermedios condensados 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 revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Quality Invest S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2023, el estado de resultados integrales, por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos que se exponen en el estado de situación financiera y ciertas notas correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, así como los saldos que se exponen en los demás estados y otra información correspondiente a su período intermedio, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires (CPCECABA) e incorporadas por la Inspección General de Justicia a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el párrafo “Introducción” de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario posibilitar la preparación de los estados financieros intermedios condensados libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y 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 de con fecha 14 de agosto de 2023. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Alcance de nuestra revisión (Continuación)

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera, el resultado integral, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

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 intermedios condensados 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 intermedios condensados 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 al mes de marzo de 2023; y
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

QUALITY INVEST S.A.

C.U.I.T.: 30-71034945-9

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, 8° piso (En trámite)

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Quality Invest S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2023, el estado de resultados integrales, por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de nueve finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos que se exponen en el estado de situación financiera y ciertas notas correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, así como los saldos que se exponen en los demás estados y otra información correspondiente a su período intermedio, son parte integrante de los estados financieros 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 de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“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 (“CPCECABA”) e incorporadas por la Inspección General de Justicia en su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario posibilitar la preparación de los estados financieros intermedios condensados libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados (Continuación)

Alcance de nuestra revisión (Continuación)

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera, el resultado integral, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo de la Sociedad.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

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 intermedios condensados 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 intermedios condensados 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 al mes de marzo de 2023.
- c) al 31 de marzo de 2023 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Quality Invest S.A., según surge de los registros contables de la Sociedad.

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