

Estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

**Informes de los
auditores independientes**

Informe de la comisión fiscalizadora

INDICE

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera	2
Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales.....	3
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	4
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	5
Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo	6
1. Información general y del negocio de la Sociedad	7
1.1. Información general	7
1.2. Estructura y organización del Grupo	7
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados	8
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).....	8
2.2. Bases de consolidación	9
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea.....	9
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados	10
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.	10
3.2 Resultado por acción.....	13
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	14
4.1. Juicios críticos	14
4.1.1 Reconocimiento de ingresos	14
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	15
4.2. Estimaciones significativas	15
4.2.1 Provisiones para contingencias	15
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión.....	16
5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	16
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados	16
6.1. Propiedad planta y equipo	17
6.2. Propiedades de inversión	17
6.3. Inventarios	18
6.4. Inversiones en otras entidades	18
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados.....	19
6.6. Otros créditos	19
6.7. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	20
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo)	20
6.9. Pasivos del contrato	20
6.10. Deudas comerciales.....	21
6.11. Deudas fiscales	21
6.12. Deudas sociales	21
6.13. Otras deudas.....	21
6.14. Impuesto a las ganancias	21
6.15. Provisiones	23

6.16. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	23
6.17. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	24
6.18. Gastos de comercialización	24
6.19. Gastos de administración	25
6.20. Otros ingresos	25
6.21. Otros egresos.....	25
6.22. Ingresos financieros	25
6.23. Costos financieros	26
7. Patrimonio neto.....	26
7.1 Capital social	26
7.2 Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	26
8. Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	26
8.1. Accionistas 26	
8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	26
8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	27
8.4 Remuneración a la Administración.....	28
9. Instrumentos financieros.....	28
9.1 Instrumentos financieros por categoría.....	28
9.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera	29
10. Valor razonable de los activos y pasivos	29
11. Fideicomisos inmobiliarios	31
11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta.....	31
11.2. Fideicomiso Los Alisos.....	32
12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos	32
13. Bienes de disponibilidad restringida	32
14. Registraciones contables.....	32
15. Hechos posteriores.....	32
16. Aprobación de Estados financieros intermedios consolidados condensados.....	32
Nordelta S.A.....	33
Estados intermedios separados condensados de situación financiera	33
Estados intermedios separados condensados de resultados integrales.....	34
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio	35
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio	36
Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo	37
1. Información general de la Sociedad	38
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	38
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).....	38
2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea.....	39
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	39
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	39
3.2 Resultado por acción.....	43

4.	Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	43
4.1.1	Reconocimiento de ingresos	43
4.1.2	Clasificación de propiedades de inversión	44
4.2.	Estimaciones significativas	44
4.2.1.	Provisiones para contingencias	44
4.2.2.	Valor razonable de propiedades de inversión	45
5	Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios separados condensados.....	45
5.1	Propiedad, planta y equipo	45
5.2	Propiedades de inversión	46
5.3	Inventario 47	
5.4	Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	47
5.5	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados.....	48
5.6	Otros créditos	49
5.7	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	49
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)	50
5.9	Pasivo del contrato.....	50
5.10	Deudas comerciales.....	50
5.11	Deudas fiscales	51
5.12	Deudas sociales	51
5.13	Otras deudas.....	51
5.14	Impuestos a las ganancias.....	51
5.15	Provisiones	53
5.16	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	53
5.17	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	53
5.18	Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....	53
5.19	Gastos de comercialización	54
5.20	Gastos de administración	54
5.21	Otros ingresos	54
5.22	Otros egresos.....	54
5.23	Ingresos financieros	55
5.24	Costos financieros	55
6	Patrimonio neto.....	55
6.1	Capital Social.....	55
6.2	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	55
7	Salos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas..	55
7.1	Accionistas	55
7.2	Salos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas.....	56
7.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	56

7.4 Remuneración a la Administración	57
8 Instrumentos financieros.....	57
8.1 Instrumentos financieros por categoría	57
8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera	58
9 Valor razonable de los activos y pasivos	59
10 Fideicomisos Inmobiliarios.....	61
10.1 Fideicomiso Golf Club Nordelta.....	61
10.2 Fideicomiso Los Alisos.....	61
11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos	61
12. Bienes de disponibilidad restringida	61
13. Registros contables.....	61
14. Hechos posteriores.....	61
15. Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados	61
INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (sobre estados financieros de períodos intermedios consolidados condensados)	62
INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (sobre estados financieros de períodos intermedios separados condensados)	64
INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA	66

Nordelta S.A.

Estados financieros intermedios consolidados condensados

al 30 de junio de 2022

presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Información legal

Razón social:	Nordelta S.A.
CUIT:	30-65866089-2
Domicilio legal:	Capitán General Ramón Freire 2265 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad principal de la Sociedad:	Desarrollo del emprendimiento urbano denominado Nordelta
Inscripción en el Registro Público	Número de inscripción: 11847, Libro 112, Tomo A Inscripción: 3 de diciembre de 1992 Última modificación: 9 de octubre de 2001
Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:	3 de diciembre de 2091
Capital suscrito, integrado e inscripto:	259.770 acciones ordinarias, nominativas no endosables de valor nominal \$ 100 con derecho a 5 votos por acción. Nota 7.1

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera****Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

Activo	Nota	30/06/2022	31/12/2021
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	1.091.045.328	1.129.598.365
Propiedades de inversión	6.2	1.205.289.200	16.052.048.496
Inventario	6.3	27.399.948.674	11.255.242.207
Inversiones en otras entidades	6.4	10.604.077	10.473.863
Otros créditos	6.6	465.815.384	339.345.247
Total del activo no corriente		30.172.702.663	28.786.708.178
Activo corriente			
Inventario	6.3	5.748.208.288	6.053.277.219
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	178.360.420	140.376.826
Otros créditos	6.6	1.384.399.778	6.616.664.659
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6.7	5.816.450.857	3.863.098.071
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	628.273.368	1.857.290.865
Total del activo corriente		13.755.692.711	18.530.707.640
Total del activo		43.928.395.374	47.317.415.818
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		2.591.963.021	2.591.963.021
Resultados acumulados		5.209.854.248	11.804.418.758
Atribuible a los propietarios de la controlante		7.801.817.269	14.396.381.779
Participación no controladora		13	60
Total del patrimonio		7.801.817.282	14.396.381.839
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	16.264.268.251	15.478.999.682
Pasivo por impuesto diferido	6.14	6.770.224.830	7.207.899.473
Provisiones	6.15	128.325.571	143.163.597
Total del pasivo no corriente		23.162.818.652	22.830.062.752
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	10.796.045.942	7.717.259.687
Deudas comerciales	6.10	488.229.397	367.065.195
Deudas fiscales	6.11	953.654.896	1.608.903.645
Deudas sociales	6.12	191.482.493	251.485.084
Otras deudas	6.13	534.346.712	146.257.616
Total del pasivo corriente		12.963.759.440	10.090.971.227
Total del pasivo		36.126.578.092	32.921.033.979
Total del pasivo y del patrimonio		43.928.395.374	47.317.415.818

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales

Por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

	Nota	30/06/2022	30/06/2021	2022	2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.16	2.268.126.951	2.757.389.169	1.258.715.452	1.583.110.051
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.17	(864.732.924)	(894.369.902)	(615.668.931)	(494.990.817)
Resultado bruto		1.403.394.027	1.863.019.267	643.046.521	1.088.119.234
Gastos de comercialización	6.18	(507.858.100)	(393.651.084)	(277.779.486)	(192.316.603)
Gastos de administración	6.19	(611.783.095)	(603.549.146)	(249.123.973)	(263.979.894)
Subtotal		283.752.832	865.819.037	116.143.062	631.822.737
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(140.291.213)	(2.123.742.767)	(47.736.354)	(1.308.830.836)
Otros ingresos	6.20	212.373.529	27.070.833	60.174.832	(467.119)
Otros egresos	6.21	(249.183.062)	(283.975.470)	(49.694.698)	(212.510.643)
Ingresos financieros	6.22	432.666.491	389.871.894	191.922.799	134.063.682
Costos financieros	6.23	(844.114.009)	(184.936.856)	(1.964.962)	118.209.338
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		553.792.370	(489.683.685)	581.038.251	(181.108.768)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		248.996.938	(1.799.577.014)	849.882.930	(818.821.609)
Impuesto a las ganancias	6.14	(209.976.487)	(1.623.376.799)	(467.508.326)	(2.303.485.069)
Resultado neto del periodo		39.020.451	(3.422.953.813)	382.374.604	(3.122.306.678)
Resultado integral del periodo		39.020.451	(3.422.953.813)	382.374.604	(3.122.306.678)
Resultado integral del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controlante		39.020.498	(3.422.953.788)	382.374.527	(3.122.306.767)
Participaciones no controladas		(47)	(25)	77	89
		39.020.451	(3.422.953.813)	382.374.604	(3.122.306.678)
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]	3.2	150	(13.177)	1.472	(12.020)

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio

Por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Patrimonio atribuible a:		
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
Saldos al 31/12/2021	25.977.000	2.565.986.021	2.591.963.021	311.591.283	9.740.335.697	4.578.434.056	(2.825.942.278)	11.804.418.758	14.396.381.779	60	14.396.381.839
Distribución de resultados acumulados (*):											
Desafectación de Reserva especial	-	-	-	-	-	(3.733.928.607)	3.733.928.607	-	-	-	-
A Reserva voluntaria	-	-	-	-	907.986.329		(907.986.329)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(6.633.585.008)	-	-	(6.633.585.008)	(6.633.585.008)	-	(6.633.585.008)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	39.020.498	39.020.498	39.020.498	(47)	39.020.451
Saldos al 30/06/2022	25.977.000	2.565.986.021	2.591.963.021	311.591.283	4.014.737.018	844.505.449	39.020.498	5.209.854.248	7.801.817.269	13	7.801.817.282

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2022.

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio

Por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Patrimonio atribuible a:		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	
Saldos al 31/12/2020	25.977.000	2.565.986.021	2.591.963.021	41.201.075	9.740.363.789	4.578.447.269	5.407.822.153	19.767.834.286	22.359.797.307	826	22.359.798.133
Distribución de resultados acumulados (*):											
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(4.229.442.099)	(4.229.442.099)	(4.229.442.099)	-	(4.229.442.099)
A reserva legal	-	-	-	270.391.110	-	-	(270.391.110)	-	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	(3.422.953.788)	(3.422.953.788)	(3.422.953.788)	(25)	(3.422.953.813)
Saldos al 30/06/2021	25.977.000	2.565.986.021	2.591.963.021	311.592.185	9.740.363.789	4.578.447.269	(2.514.964.844)	12.115.438.399	14.707.401.420	801	14.707.402.221

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo del 2021.

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo

Por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	30/06/2022	30/06/2021
Actividades operativas		
Resultado neto del período	39.020.451	(3.422.953.813)
Impuesto a las ganancias devengado	209.976.487	1.623.376.799
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	43.859.996	40.246.722
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	299.182.208	131.402.571
Variación neta de provisiones	21.418.011	19.992.640
Variación neta previsión para deudores incobrables	(25.237.118)	(9.363.793)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	140.291.213	2.123.742.767
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(1.578.171.904)	(728.399.894)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(497.908.289)	(1.205.236.572)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(391.445.132)	(270.228.452)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(1.133.169.453)	(1.121.252.548)
Otros créditos	(334.576.852)	(1.912.114.939)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(12.746.476)	61.352.933
Fondos Restringidos	-	19.798.063
Deudas comerciales, fiscales, sociales y otras	(583.086.984)	(257.998.740)
Pasivos del contrato	5.442.226.728	6.336.208.694
Pago impuesto a las ganancias	(306.765.157)	(63.893.080)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	1.332.867.729	1.364.679.358
Actividades de inversión		
Compra de activos a valor razonable	(19.288.327.071)	(9.884.501.268)
Venta de activos a valor razonable	17.035.792.077	11.132.573.498
Pago por incorporación de Propiedad Planta y Equipos	(5.306.959)	-
Pago por incorporación de mejoras en propiedades de inversión	-	(27.147.240)
Movimientos netos por inversiones en otras entidades	(130.244)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(2.257.972.197)	1.220.924.990
Actividades de financiación		
Deudas financieras obtenidas	-	72.094.567
Deudas financieras canceladas	-	(128.291.237)
Pago de dividendos (*)	(1.193.266.480)	(33.835)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(1.193.266.480)	(56.230.505)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 6.8)	1.857.290.865	307.267.835
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	889.353.451	1.475.465.025
(Disminución) / aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	(2.118.370.948)	2.529.373.843
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.8)	628.273.368	4.312.106.703

(*) Neto de \$ 5.440.318.528 compensado con deudas con partes relacionadas.

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

1. Información general y del negocio de la Sociedad

1.1. Información general

Nordelta S.A., (en adelante “la Sociedad”), fue fundada en 1992, siendo su objeto social y el de sus subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios (en adelante “el Grupo”), el desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios innovadores, principalmente en el mercado de alto poder adquisitivo. Su actividad principal incluye la revalorización de la tierra, destinada a la venta de lotes unifamiliares (a usuarios finales), y macrolotes a otras desarrolladoras.

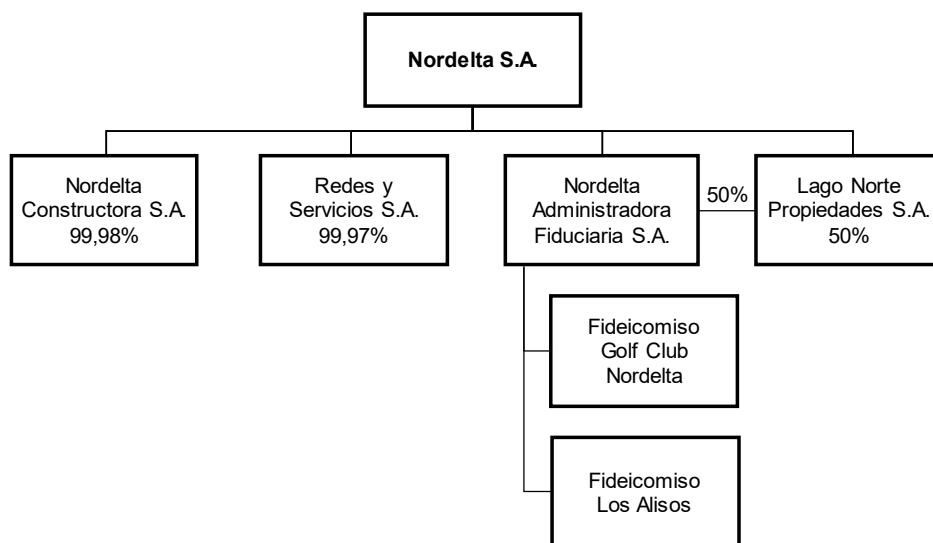
El emprendimiento urbanístico, Nordelta, incluye 1.705 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Argentina. El mismo se comercializa desde 1999.

Nordelta S.A. está organizada bajo las normas de la República Argentina.

Su domicilio legal es en la calle Capitán General Ramón Freire 2265, de la Ciudad de Buenos Aires.

1.2. Estructura y organización del Grupo

Al 30 de junio de 2022, la estructura organizacional, incluyendo las principales sociedades del Grupo, es la siguiente:



Nordelta S.A. es la sociedad controlante de las siguientes entidades:

- **Nordelta Constructora S.A.:** Sociedad dedicada al desarrollo, construcción y compraventa de bienes inmuebles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, dicha sociedad se encuentra en proceso de liquidación.
- **Redes y Servicios S.A.:** Sociedad prestadora de servicios de agua potable, cloacas, y sistemas de riego.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

- **Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.:** Sociedad fiduciaria en el Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos (en proceso de liquidación). Nordelta S.A. es beneficiario final de estos fideicomisos.
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Broker inmobiliario

2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en los periodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), en virtud de que a través de la Resolución N° 4/2018, publicada en el Boletín Oficial el 27 de junio de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) permite como opción a las sociedades la presentación de sus estados contables conforme a la Resolución Técnica N° 26 de la FACPCE y sus modificatorias en los términos del artículo 310 de la Resolución N° 7/2015 de la IGJ. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ.

Asimismo, cabe señalar que los estados financieros intermedios consolidados condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 han sido preparados a los efectos de ser utilizados por Consultatio S.A. (sociedad accionista emisora que ejerce el control conjunto en Nordelta S.A.) para la valuación de su participación en la Sociedad. De manera similar a las disposiciones observadas por Consultatio S.A. para la preparación de sus estados financieros intermedios separados condensados (Título IV, “Régimen Informativo Periódico”, Capítulo I, “Régimen Informativo”, Sección I, “Disposiciones Generales”, artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la CNV (N.T. 2013)), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34, “Información financiera intermedia”.

Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de Nordelta S.A. por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se presentan conforme a los lineamientos de la NIC 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF, tal como fueron emitidas por el IASB, fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la FACPCE. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ y la Sociedad ha optado aplicarlas a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2017.

La presente información financiera intermedia consolidada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados reconocen los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en forma integral mediante la aplicación del método de reexpresión en moneda constante establecido por la NIC 29.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados incluyen cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, que son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período actual. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.3., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los Estados financieros intermedios consolidados condensados 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 “\$” son a pesos argentinos, y las referencias a “US\$”, “USD” o “dólares US” son a dólares estadounidenses.

2.2. Bases de consolidación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de Nordelta S.A. han sido preparados a partir de los estados financieros separados de la Sociedad y los balances de gestión / estados contables de las subsidiarias sobre las cuales tiene control y los de los fideicomisos inmobiliarios sobre los cuales reviste la calidad de fiduciante y beneficiario.

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

- eliminación de saldos de cuentas de activos y pasivos y de ingresos y gastos entre la Sociedad controlante y las controladas, de manera que los Estados financieros intermedios consolidados condensados exponen los saldos que se mantienen efectivamente con terceros; y
- eliminación de las participaciones en el capital y en los resultados de cada ejercicio de las entidades controladas.

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, incluyendo las cifras correspondientes al período / ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 10/18 de la IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros intermedios consolidados condensados están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

A efectos de reexpresar los estados financieros, la IGJ ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 36,15% y 25,32% para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente y 63,98% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 30 de junio de 2021 y 2022. En cuanto a la inflación del ejercicio 2021, la misma totalizó 50,94%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros separados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2022 que se mencionan a continuación:

3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.

A continuación, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad a partir del 1° de enero de 2022:

Modificaciones a la NIC 16 – Producto obtenido antes del uso previsto

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIC 16, una entidad no podrá deducir del costo de un elemento del rubro propiedades, planta y equipo cualquier ingreso recibido de la venta de productos obtenidos durante el proceso de preparación del activo para su uso previsto. Los ingresos de la venta de tales productos o muestras, junto con los costos de producción, se reconocerán en los resultados integrales del ejercicio que corresponda. Las entidades revelarán por separado los montos de estos ingresos y costos que no son provenientes de las actividades ordinarias de la entidad.

La modificación también aclara que un elemento de propiedades, planta y equipo se encuentra en dicho proceso de preparación y prueba cuando se está evaluando el rendimiento técnico y físico del activo. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la Gerencia y consecuentemente estar sujeto a depreciación antes de que haya alcanzado el nivel de desempeño operativo esperado por la misma.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación aclara el significado de “costos para cumplir un contrato” al evaluar la onerosidad de un contrato. El costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir dicho contrato).

La modificación también aclara que una entidad debe reconocer cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato antes de registrar una pérdida por onerosidad, y que al determinar dicha onerosidad debe considerarse la obligación presente bajo un contrato existente, por lo que no reconoce pérdidas operativas futuras.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios condensados.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la actualización de la referencia que la Norma hace al Marco Conceptual 2018 sobre la definición de los conceptos de activos y pasivos en una combinación de negocios, su aplicación podría cambiar los activos y pasivos que cumplen los requisitos para su reconocimiento en una combinación de negocios. En algunos de estos casos, la contabilización posterior a la adquisición requerida por otras Normas NIIF podría llevar a la baja en cuentas inmediata de activos o pasivos reconocidos en una combinación de negocios, dando lugar a las denominadas “Ganancias o Pérdidas del día 2” que no representan una ganancia o pérdida económica.

Para subsanar dicha situación, la nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 “Provisiones, pasivos y activos contingentes”, o CINIIF 21 “Gravámenes”, en lugar del Marco Conceptual 2018. También se ha aclarado que la adquirente no debe reconocer los activos contingentes, en la fecha de adquisición tal como se define en la NIC 37.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios condensados.

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2018-2020

En mayo de 2020, el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales 2018-2020 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

A continuación, se resumen las principales normas modificadas y objeto de las mismas:

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 1 “Adopción por primera vez de NIIF”	La subsidiaria como una entidad que adopta por primera vez las Normas NIIF	Cuando una subsidiaria adopta por primera vez las NIIF en una fecha posterior a su controlante, tiene como opción medir sus activos y pasivos de acuerdo con cómo los midió su controlante en el estado financiero consolidado, basados en la fecha de transición a NIIF de la controlante (sin considerar ajustes de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios por la que la controlante adquirió a la subsidiaria). Tras la modificación, esta excepción se hace extensiva a las diferencias de conversión acumuladas. Una elección similar puede ser hecha por una asociada o negocio conjunto.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	Conceptos incluidos en la prueba del "test del 10%" para la baja en cuentas de pasivos financieros	Una entidad debe dar de baja el pasivo financiero original y reconocer un nuevo pasivo financiero cuando, entre otros requisitos, hay una modificación sustancial en los términos contractuales originales. Los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos que utilizan la tasa de interés efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo restantes del original, incluida en dicha prueba cualquier concepto pagado neto. La modificación aclara que al determinar ese valor se incluyen sólo los conceptos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los pagados o recibidos por uno u otro en nombre del otro.
NIIF 16 "Arrendamientos"	Ejemplo ilustrativo- Incentivos al arrendamiento	Se elimina del Ejemplo Ilustrativo 13, el reembolso relacionado con las mejoras en la propiedad arrendada.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

Asimismo, a continuación, se detallan las normas o interpretaciones emitidas por el IASB cuya aplicación no resulta obligatoria a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados y por lo tanto no han sido adoptadas por la Sociedad:

Modificaciones a la NIC 1

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, referente a la clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que solo los derechos vigentes "al final del período de informe" deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

También aclara que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto significativo en sus estados financieros, pero se encuentra en proceso de evaluación.

Modificaciones a la NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

En febrero de 2021, el IASB modificó la NIC 8 ("Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores") para aclarar la definición de las estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "montos monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición". El IASB aclaró que un cambio en la estimación contable que se deriva de la nueva información o de los nuevos acontecimientos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en una entrada o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son resultado de la corrección de errores del ejercicio anterior.

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan el 1° de enero de 2023 o después de los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se producen al comienzo de ese ejercicio o después de éste. Se permite la aplicación anticipada.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha emitido 'Revelación de Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de Práctica IFRS 2)' con enmiendas que tienen como objetivo ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (Enmiendas a la IAS 12), tales como arrendamiento o desmantelamiento

En mayo de 2021, el IASB emitió ciertas modificaciones que aclaran que la exención del reconocimiento inicial no se aplica a transacciones en las que surgen cantidades iguales de diferencias temporarias deducibles e imposables en el reconocimiento inicial. Dicha modificación es efectiva para periodos de presentación que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de la modificación mencionada tenga un impacto en sus estados financieros.

No hay otras normas o interpretaciones que aún no hayan entrado en vigencia y de las cuales se espera que tengan un efecto material en los estados financieros de la Sociedad.

3.2 Resultado por acción

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el período, que fue de 259.770 acciones en los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

El importe del resultado por acción diluido es igual al importe del resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

No hay transacciones posteriores al cierre del período que podrían haber cambiado significativamente la cantidad de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales al cierre del mismo si hubieran ocurrido antes del cierre del período.

El cálculo de resultado básico y diluido por acción es el siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controlante	39.020.498	(3.422.953.788)	382.374.527	(3.122.306.767)
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	150	(13.177)	1.472	(12.020)

4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad, que se mencionan en la Nota 3 de los presentes Estados financieros intermedios consolidados condensados, el Directorio debe emitir juicios, elaborar estimaciones y efectuar suposiciones acerca de los valores de los activos y pasivos que no pueden obtenerse a partir de otras fuentes.

Las estimaciones y presunciones se basan en la experiencia histórica y otros factores considerados pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones. Las mismas se revisan periódicamente. Los efectos de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos en el período/ejercicio en el cual se efectúa, en tanto la revisión afecte sólo a ese período/ejercicio, o en el período /ejercicio de la revisión y períodos/ejercicios futuros, si la revisión afecta al período/ejercicio corriente y a períodos/ejercicios futuros.

4.1. Juicios críticos

4.1.1 Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra los siguientes pasos:

- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 3: determinar el precio de transacción
- Paso 4: asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando la Sociedad satisface una obligación de desempeño

La Sociedad considera que las condiciones para el reconocimiento de los ingresos provenientes de la venta de bienes no se cumplen en forma continua debido a que:

- el cliente no puede beneficiarse del bien en desarrollo;
- el cliente no puede controlar el bien a medida que la Sociedad lo desarrolla;
- dadas las características del bien, la Sociedad puede dar usos alternativos para el mismo, si el cliente discontinúa con las obligaciones del contrato, la Sociedad no tiene derecho a ser compensada por el trabajo completado hasta la fecha.

Por lo tanto, la Sociedad reconoce el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra antes.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

La Sociedad evaluó que la entrega de unidades individuales y la entrega de comodidades (amenities) son obligaciones de desempeño interrelacionadas. Asimismo, la Dirección de la Sociedad estima que el porcentaje del precio de la transacción atribuible a la entrega de comodidades no es material, por lo tanto, devenga todo el ingreso cuando se satisface la obligación de desempeño relacionada con la entrega de las unidades individuales, lo que ocurre al transferir la posesión del activo al cliente y provisiona los gastos estimados relacionados con las comodidades que no hubieran sido satisfechas en dicho momento.

Adicionalmente, la Sociedad ha evaluado que, en el proceso de cobro de pasivos del contrato previo a la entrega de las unidades, existen componentes significativos de financiación que deben ser reconocidos en forma separada, según lo establecido en la NIIF 15, y que serán sujetos de ser activables en el inventario como costos de financiación, siguiendo lo definido por la NIC 23.

Por su parte, los ingresos por alquileres son reconocidos a lo largo del tiempo durante el periodo de cada contrato, en línea recta, en función al momento en que la obligación de desempeño se satisface.

4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión

Al momento de reconocimiento inicial de un inmueble, la Sociedad lo clasifica como “inventario”, “propiedad, planta y equipo” o “propiedades de inversión” de acuerdo al siguiente criterio:

- Si la propiedad fue adquirida para su venta o está en el proceso de desarrollo para destinarlo a la venta en el marco de un proyecto de comercialización de complejos urbanos integrales o torres residenciales: se clasifica como “inventario”;
- Si la propiedad se utiliza para prestar bienes o servicios, o se utiliza con fines administrativos, o está en proceso de construcción para destinarse a tales fines: se clasifica como “propiedad, planta y equipo”;
- Cuando se tiene la propiedad para obtener rentas de arrendamientos y/o para su apreciación, o está en proceso de construcción para tales fines (como la construcción de edificios para alquiler de oficinas): se clasifica como “propiedades de inversión”.

Una vez realizada la clasificación inicial, se realizan transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de un cambio de uso por el cual la propiedad cumpla o deje de cumplir con la definición de propiedades de inversión. La evidencia de cambio de uso depende de las circunstancias particulares de cada caso, y puede incluir, pero sin limitarse a, por ejemplo: el inicio de actividades de desarrollo en el marco de un proyecto de comercialización (de propiedades de inversión a inventario); el inicio de un contrato de arrendamiento o el cese por tiempo indeterminado de actividades de desarrollo de una propiedad (de inventario a propiedades de inversión).

4.2. Estimaciones significativas**4.2.1 Provisiones para contingencias**

Los estados financieros intermedios consolidados condensados incluyen provisiones para contingencias con el objeto de cubrir reclamos o eventuales reclamos y acciones judiciales, controversias y otras contingencias de carácter laboral, comercial, fiscal y otros riesgos diversos. Para su estimación, el Directorio de la Sociedad considera la opinión de sus asesores legales y fiscales.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad estiman que la resolución final de las situaciones contingentes no afectará significativamente la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de la Sociedad, por encima de los montos contabilizados.

La Sociedad tiene contingencias impositivas mencionadas en la Nota 12 de los estados financieros intermedios consolidados condensados. Se estimó que la probabilidad de que la entidad tenga que realizar

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

pagos en relación a ese pasivo no es probable ni remota, y por lo tanto si bien no se contabilizó un pasivo en relación a esta cuestión, se ha efectuado la revelación correspondiente en dicha nota en los estados financieros anuales.

4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado.

Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas o ventas, según corresponda, que se podrían obtener en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad.

En la Nota 10 se incluye información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las subsidiarias objeto de consolidación con Nordelta S.A. y las respectivas tenencias de capital (directa e indirecta) y derechos de voto son las siguientes:

Sociedad		% del capital	% de los votos
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	1)	99,9980	99,9980
Nordelta Constructora S.A. (*)	1)	99,9835	99,9835
Redes y Servicios S.A.	1)	99,9750	99,9750
Lago Norte Propiedades S.A.	2)	100,0000	100,0000

(*) Con fecha 27 de junio de 2017 (posteriormente refrendada mediante acta el 30 de noviembre de 2018), la Asamblea General Extraordinaria de Nordelta Constructora S.A. aprobó la disolución anticipada de la Sociedad. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, la misma continúa en proceso de liquidación.

Sociedad controlada directamente por Nordelta S.A. Sociedad controlada indirectamente por Nordelta S.A., ya que la Sociedad posee el 50% del capital y de los votos, mientras el 50% restante lo posee Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.

La información de gestión de dichas sociedades a la fecha de cierre del ejercicio ha sido preparada bajo normas contables profesionales argentinas y han sido adaptadas a las NIIF, de corresponder.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, fueron objeto de consolidación con Nordelta S.A los fideicomisos inmobiliarios Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos, en los cuales Nordelta S.A. reviste la calidad de fiduciante y beneficiario. La información de gestión de dichos fideicomisos a la fecha de cierre del ejercicio, respectivamente, ha sido preparada bajo normas contables profesionales argentinas y ha sido adaptada a las NIIF, de corresponder.

6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.1. Propiedad planta y equipo

30/06/2022						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo						
Saldos al inicio del ejercicio	144.097.838	66.680.503	1.437.917.685	346.706.566	2.687.307	1.998.089.899
Aumentos	-	3.964.258	-	1.342.701	-	5.306.959
Saldos al cierre del período	144.097.838	70.644.761	1.437.917.685	348.049.267	2.687.307	2.003.396.858
Depreciación						
Saldos al inicio del ejercicio	54.882.845	50.787.483	571.173.402	189.655.207	1.992.597	868.491.534
Depreciación	1.419.691	5.594.497	21.912.199	14.845.586	88.023	43.859.996
Saldos al cierre del período	56.302.536	56.381.980	593.085.601	204.500.793	2.080.620	912.351.530
Valores residuales al 30/06/2022	87.795.302	14.262.781	844.832.084	143.548.474	606.687	1.091.045.328

31/12/2021						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo						
Saldos al inicio del ejercicio	144.097.838	50.378.267	1.437.917.685	356.639.725	2.687.307	1.991.720.822
Aumentos	-	16.302.236	-	1.255.829	-	17.558.065
Bajas	-	-	-	(11.188.988)	-	(11.188.988)
Saldos al cierre del ejercicio	144.097.838	66.680.503	1.437.917.685	346.706.566	2.687.307	1.998.089.899
Depreciación						
Saldos al inicio del ejercicio	52.043.281	46.048.073	524.768.493	171.458.841	1.816.559	796.135.247
Depreciación	2.839.564	4.739.410	46.404.909	29.385.354	176.038	83.545.275
Baja	-	-	-	(11.188.988)	-	(11.188.988)
Saldos al cierre del ejercicio	54.882.845	50.787.483	571.173.402	189.655.207	1.992.597	868.491.534
Valores residuales al 31/12/2021	89.214.993	15.893.020	866.744.283	157.051.359	694.710	1.129.598.365

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 no hay compromisos contractuales para adquirir partidas de propiedades, planta y equipo.

6.2. Propiedades de inversión

30/06/2022			
	Propiedades en		
	Reserva de tierras	alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	14.706.468.083	1.345.580.413	16.052.048.496
(Disminución) / Incremento por revaluación	-	(140.291.213)	(140.291.213)
Mejoras	-	-	-
Transferencia (hacia) / desde Inventario	(14.706.468.083)	-	(14.706.468.083)
Saldo al cierre del período	-	1.205.289.200	1.205.289.200

31/12/2021			
	Propiedades en		
	Reserva de tierras	alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	24.099.964.814	1.453.475.347	25.553.440.161
(Disminución) / Incremento por revaluación	(1.408.426.286)	(107.894.934)	(1.516.321.220)
Mejoras	140.374.915	-	140.374.915
Transferencia (hacia) / desde Inventario	(8.125.445.360)	-	(8.125.445.360)
Saldo al cierre del ejercicio	14.706.468.083	1.345.580.413	16.052.048.496

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

En los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 26.912.321 y \$ 60.579.056, respectivamente en concepto de alquileres.

Las cifras incluidas en el resultado del periodo por gastos operativos directos relacionados con las propiedades de inversión que generaron o no ingresos por rentas durante los mismos son consideradas no significativas.

6.3. Inventarios

No corrientes

Inventario en proceso (*)

Total

30/06/2022

31/12/2021

27.399.948.674

11.255.242.207

27.399.948.674

11.255.242.207

Corrientes

Inventario terminado

Inventario de reventa

Inventario - materiales

Total

3.772.695.915

4.300.922.264

1.404.685.687

1.202.006.805

570.826.686

550.348.150

5.748.208.288

6.053.277.219

Los costos financieros activados al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$ 246.009.023 y \$ 257.064.686, respectivamente.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, incluye transferencias desde y hacia propiedades de inversión. Nota 6.2

(*) Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, incluye gastos de obra por:

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 30/06/2022	2° trimestre 30/06/2021
Remuneraciones y cargas sociales	209.901.995	119.851.103	99.373.255	72.292.520
Otros beneficios al personal	66.818	16.451	20.662	2.950
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	25.391.459	17.580.870	1.704.941	11.232.173
Alquileres	309.656	190.050	309.656	127.120
Combustible y otros	22.900.884	14.057.064	10.299.315	8.847.698
Seguros	1.405.101	1.498.067	568.850	624.842
Electricidad y otros servicios	188.818	217.000	111.139	106.123
Gastos diversos	8.333.344	3.966.203	3.394.039	2.850.636
Total	268.498.075	157.376.808	115.781.857	96.084.062

6.4. Inversiones en otras entidades

Asociaciones Civiles y Vecinal

Total

30/06/2022

31/12/2021

10.604.077

10.473.863

10.604.077

10.473.863

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/06/2022	31/12/2021
Deudores por venta de bienes	142.901.350	128.054.951
Deudores por alquileres	4.893.778	8.141.636
Otros deudores por servicios prestados	67.830.809	89.278.827
Subtotal	215.625.937	225.475.414
Previsión para deudores incobrables	(37.265.517)	(85.098.588)
Total	178.360.420	140.376.826

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	Disminuciones (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldo al final del período / ejercicio
Previsión para deudores incobrables	85.098.588	22.963.726	(48.200.844)	(22.595.953)	37.265.517
Total al 30/06/2022	85.098.588	22.963.726	(48.200.844)	(22.595.953)	37.265.517
Total al 31/12/2021	110.479.841	32.498.795	(23.174.089)	(34.705.959)	85.098.588

(1) Imputado en Gastos de comercialización - Deudores incobrables (Nota 6.18).

(2) Imputado en Otros Ingresos – Recupero créditos incobrables (Nota 6.20).

6.6. Otros créditos

	30/06/2022	31/12/2021
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	460.018.994	339.345.247
Créditos fiscales	5.796.390	-
Total	465.815.384	339.345.247
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	998.147.684	827.416.794
Anticipos a proveedores	37.713.981	25.318.314
Embargos	14.499.322	22.078.854
Créditos por cesión	124.915.774	129.040.879
Gastos a recuperar	36.721.662	38.626.113
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	9.638.662	5.429.673.040
Créditos fiscales	3.531.217	3.290.804
Anticipos honorarios a Directores	158.648.774	139.562.382
Diversos	582.702	1.657.479
Total	1.384.399.778	6.616.664.659

(*) Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, incluye entre otros, comisiones por ventas, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionados con operaciones inmobiliarias. Dichos conceptos son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente. Los mismos son amortizados e imputados a resultados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado, una vez que se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión, lo que ocurra primero. El monto imputado a resultados de estos costos por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 145.619.023 y \$ 145.054.759, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.7. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

	30/06/2022	31/12/2021
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	292.647.897	852.622.585
Valores representativos de deuda	5.523.802.960	3.010.475.486
Total	5.816.450.857	3.863.098.071

6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo)

	30/06/2022	30/06/2021
Efectivo y saldos en bancos	1.857.290.865	307.267.835
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.857.290.865	307.267.835
Efectivo y saldos en bancos	628.273.368	4.312.106.703
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	628.273.368	4.312.106.703

6.9. Pasivos del contrato

La Sociedad y los fideicomisos inmobiliarios comercializan sus emprendimientos inmobiliarios, generalmente, a través de la firma de boletos de compraventa, mediante los cuales los compradores realizan pagos periódicos previos a la traslación del dominio de la propiedad.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021:

	30/06/2022	31/12/2021
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	16.264.268.251	15.478.999.682
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	10.796.045.942	7.717.259.687
Anticipos de clientes recibidos	27.060.314.193	23.196.259.369
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	9.924.234.619	3.360.366.701
Boletos de compraventa vigentes y señas	36.984.548.812	26.556.626.070

(*) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compra vigentes.

El saldo de los pasivos del contrato representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad (tal lo especificado en el boleto de compra venta), lo que ocurra primero.

Los cambios significativos en los anticipos de clientes se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por entrega de posesión de bienes; y c) devengamiento de intereses, por existir un componente de financiación.

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 1.578.171.904 y \$ 728.399.894 respectivamente.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.10. Deudas comerciales

	30/06/2022	31/12/2021
Proveedores	284.787.033	113.957.466
Cheques de pago diferido	244.135	332.395
Provisiones	203.198.229	252.775.334
Total	488.229.397	367.065.195

6.11. Deudas fiscales

	30/06/2022	31/12/2021
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	351.887.271	1.542.029.731
Plan de facilidades de pago Impuesto a las ganancias	575.483.629	-
Retenciones y percepciones a depositar	5.459.660	4.797.885
Impuesto al valor agregado	6.395.163	17.583.893
Impuesto sobre los ingresos brutos	12.387.031	23.819.239
Otras deudas fiscales	2.042.142	20.672.897
Total	953.654.896	1.608.903.645

6.12. Deudas sociales

	30/06/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	71.509.090	60.076.292
Provisión para vacaciones y otros	119.973.403	191.408.792
Total	191.482.493	251.485.084

6.13. Otras deudas

	30/06/2022	31/12/2021
Provisión honorarios a Directores	158.648.774	139.562.382
Depósitos en garantía	105.000	142.960
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	-	4.473.612
Dividendos a pagar (Nota 8.2)	374.834.007	12.004
Diversos	758.931	2.066.658
Total	534.346.712	146.257.616

6.14. Impuesto a las ganancias

Con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada: hasta \$5.000.000 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$5.000.000 a \$50.000.000 corresponde tributar la suma de \$1.250.000 más el 30% sobre el excedente de \$5.000.000; y a partir de \$50.000.000 corresponde tributar \$14.750.000, más el 35% sobre el excedente de \$50.000.000. La mencionada modificación afecta el cálculo de la provisión del impuesto a las ganancias de entidades que comiencen su ejercicio económico a partir del 1° de enero de 2021.

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas mencionadas en el párrafo anterior: hasta \$7.604.948 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$7.604.948 a \$76.049.486 corresponde tributar la suma de \$1.901.237 más el 30% sobre el excedente de \$7.604.948; y a partir de \$76.049.486 corresponde tributar \$22.434.598, más el 35% sobre el excedente de \$76.049.486.

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de junio de 2022 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 está compuesto de la siguiente manera:

	30/06/2022	30/06/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(686.159.442)	(536.747.655)
Diferencia provisión y declaración jurada	38.508.312	(16.629.634)
Impuesto a las ganancias diferido	437.674.643	(1.069.999.510)
Impuesto a las ganancias	(209.976.487)	(1.623.376.799)

La conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuesto es la siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	248.996.938	(1.799.577.014)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(86.352.138)	624.093.308

Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto

Donaciones	(632.967)	32.125
Diferencia provisión y declaración jurada	38.508.312	(16.629.634)
Efecto Cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	(1.305.586.903)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(161.499.694)	(925.285.695)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(209.976.487)	(1.623.376.799)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de seis meses al 30 de junio de 2022 y 2021 se indica a continuación:

	31/12/2021	Resultado	30/06/2022
Propiedad, planta y equipo	(278.903.711)	26.026.376	(252.877.335)
Propiedades de inversión	(5.506.749.191)	5.088.542.400	(418.206.791)
Inventario	(3.855.298.459)	(5.411.455.483)	(9.266.753.942)
Otros créditos	(1.345.189)	(171.904.388)	(173.249.577)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(41.351.681)	(39.029.204)	(80.380.885)
Pasivos del contrato	2.560.169.035	864.120.401	3.424.289.436
Provisión para contingencias	107.514.066	(12.477.702)	95.036.364
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(191.934.343)	92.587.805	(99.346.538)
Quebrantos	-	1.264.438	1.264.438
Pasivo por impuesto diferido	(7.207.899.473)	437.674.643	(6.770.224.830)

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2020	Resultado	30/06/2021
Propiedad, planta y equipo	(263.891.717)	(28.875.147)	(292.766.864)
Propiedades de inversión	(6.298.656.524)	1.036.642.888	(5.262.013.636)
Inventario	(871.720.309)	(3.043.388.176)	(3.915.108.485)
Otros créditos	(59.249.188)	(124.076.348)	(183.325.536)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(12.904.172)	(39.498.463)	(52.402.635)
Provisión para contingencias	97.116.828	27.935.194	125.052.022
Pasivos del contrato	772.757.248	1.080.402.989	1.853.160.235
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(111.458.889)	20.857.553	(90.601.336)
Pasivo por impuesto diferido	(6.748.006.723)	(1.069.999.510)	(7.818.006.235)

6.15. Provisiones

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldo al final del período / ejercicio
Contingencias	143.163.597	21.418.011	(36.256.037)	128.325.571
Total al 30/06/2022	143.163.597	21.418.011	(36.256.037)	128.325.571
Total al 31/12/2021	195.093.664	19.256.858	(71.186.925)	143.163.597

(1) Imputado a "Otros egresos – cargos por provisión para contingencias y gastos por juicios" (nota 6.21).

La Sociedad ha registrado una provisión para eventuales reclamos que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista del asesor y en la evaluación de la mejor estimación del importe de eventuales reclamos. Estos potenciales reclamos probablemente no tendrán un efecto material en el resultado de las operaciones, ni en el flujo de efectivo o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad considera que existe insuficiente evidencia objetiva para determinar el ejercicio del potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

Adicionalmente, en la Nota 12 a los estados financieros intermedios consolidados condensados se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas a la Sociedad y a los Fideicomisos Golf Club Nordelta y Los Alisos, de los cuales Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

6.16. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

En los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, la línea ingresos por ventas de bienes y servicios prestados incluye:

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Ingresos por venta de bienes	1.900.052.699	2.285.925.529	1.107.271.083	1.397.299.028
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	368.074.252	471.463.640	151.444.369	185.811.023
Total	2.268.126.951	2.757.389.169	1.258.715.452	1.583.110.051

Los ingresos por venta de bienes se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que, los ingresos por alquileres y otros servicios se reconocen a lo largo del tiempo.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.17. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	5.502.929.069	3.688.043.896	(17.437)	-
Alta inventario terminado	-	3.149.552.461	-	49.051.966
Altas inventario de reventa	223.571.325	369.837.482	34.142.913	309.000.477
Costo de los servicios prestados (**)	315.614.132	301.556.756	201.559.320	154.381.080
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(5.177.381.602)	(6.614.620.693)	379.984.135	(17.442.706)
Total	864.732.924	894.369.902	615.668.931	494.990.817

(*) Inventario terminado y reventa.

(**) Costo de los servicios prestados:

	30/06/2022	30/06/2021
Remuneraciones y cargas sociales	183.205.433	157.438.002
Gastos de reparación y mantenimiento	17.930.164	13.580.762
Gastos generales	26.871.901	28.798.017
Materiales de consumo	15.605.916	10.846.106
Electricidad, agua y otros servicios	46.995.230	58.760.873
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	13.947.957	13.008.634
Otros honorarios y retribuciones	8.578.667	15.959.928
Alquileres	2.478.864	3.164.434
Total	315.614.132	301.556.756

6.18. Gastos de comercialización

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	161.503.812	69.105.130	73.961.396	24.417.420
Otros beneficios al personal	139.146	248.182	88.381	167.433
Viáticos y movilidad	1.264	530.861	1.264	327.448
Otros honorarios y retribuciones	4.376.591	8.521.037	3.533.679	7.195.866
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	85.337	393.779	73.770	(19.714)
Expensas	71.643.452	45.913.882	49.523.417	26.389.154
Impuestos, tasas y contribuciones	169.567.529	160.690.694	93.701.356	100.129.789
Comisiones por ventas	28.717.418	24.666.525	18.367.647	15.219.367
Gastos de marketing y ventas	46.155.953	62.407.402	27.238.644	11.819.265
Gastos de reparación y mantenimiento	1.284.657	3.190.624	849.287	2.596.725
Electricidad y otros servicios	597.335	2.095.636	228.319	1.075.850
Seguros	606.549	1.132.496	212.805	1.059.143
Deudores incobrables	22.963.726	13.810.296	9.893.383	1.577.858
Gastos generales	215.331	944.540	106.138	360.999
Total	507.858.100	393.651.084	277.779.486	192.316.603

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.19. Gastos de administración

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	132.288.574	184.314.147	22.107.590	66.512.387
Otros beneficios al personal	27.428.021	4.624.116	7.437.779	2.199.779
Viáticos y movilidad	3.497.617	2.864.237	1.941.129	(20.880)
Retribuciones a directores y s/ndicos	179.683.570	149.917.522	41.775.881	40.586.375
Otros honorarios y retribuciones	28.972.853	69.068.097	19.297.873	56.630.306
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	18.383.200	22.272.073	15.074.520	10.322.551
Expensas	1.143.485	994.498	794.861	735.830
Impuestos, tasas y contribuciones	125.752.089	98.125.840	91.939.077	47.535.343
Gastos de reparación y mantenimiento	4.701.779	4.103.251	2.486.835	3.255.817
Electricidad y otros servicios	4.082.745	5.544.944	1.424.503	3.062.489
Gastos bancarios	15.842.103	19.070.983	10.811.595	11.025.138
Seguros	999.238	831.286	492.126	144.254
Gastos de informática	57.152.176	33.852.206	26.177.200	18.131.377
Gastos generales	11.855.645	7.965.946	7.363.004	3.859.128
Total	611.783.095	603.549.146	249.123.973	263.979.894

6.20. Otros ingresos

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Ingresos por servicios de administracion y asesoramiento	880.116	1.082.768	632.100	339.794
Resultados por cesiones y rescisiones	143.210.870	-	26.519.374	(1.617.412)
Recupero créditos incobrables	48.200.844	23.174.089	48.200.844	-
Recupero Juicios	-	1.227.629	-	683.107
Otros ingresos diversos	20.081.699	1.586.347	(15.177.486)	127.392
Total	212.373.529	27.070.833	60.174.832	(467.119)

6.21. Otros egresos

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Impuesto al valor agregado no recuperable	24.252.094	61.012.538	15.404.937	45.274.560
Donaciones	6.387.823	100.928.342	3.986.530	96.362.233
Costos adicionales por obras	194.921.971	40.191.246	20.988.514	16.046.437
Resultados por cesiones y rescisiones	-	60.039.107	-	43.831.729
Cargos por provisión para contingencias	21.418.011	19.992.640	20.316.257	9.475.038
Gastos por juicios	2.043.552	-	1.442.107	-
Otros egresos diversos	159.611	1.811.597	(12.443.647)	1.520.646
Total	249.183.062	283.975.470	49.694.698	212.510.643

6.22. Ingresos financieros

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	52.040.324	-	37.721.404	-
Intereses ganados	104.619.977	389.871.894	15.109.625	203.923.380
Diferencia de cambio	276.006.190	-	139.091.770	(69.859.698)
Total	432.666.491	389.871.894	191.922.799	134.063.682

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.23. Costos financieros

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	351.222.532	131.402.571	(42.713.631)	(10.803.651)
Diferencia de cambio	360.265.463	46.593.333	123.111.207	44.777.096
Intereses perdidos	132.626.014	6.940.952	(78.432.614)	(152.182.783)
Total	844.114.009	184.936.856	1.964.962	(118.209.338)

7. Patrimonio neto

7.1 Capital social

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el capital social de Nordelta S.A. asciende a \$ 25.977.000, representado por 259.770 acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 100 y con derecho a 5 votos por acción, el cual se encuentra totalmente suscrito, integrado e inscripto.

La Sociedad no está sujeta a ningún requerimiento de capital fijado externamente. Asimismo, gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

7.2 Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)

Con fecha 28 de julio de 2015, la IGJ emitió la Resolución N° 7/15 que dispuso que la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores, sea reasignado a una reserva especial. Esta reserva no podrá desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los accionistas o propietarios de la entidad y sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta “Resultados no asignados”.

Con fecha 20 de mayo de 2022, la Asamblea General Ordinaria resolvió utilizar la Reserva especial para la absorción de pérdidas acumuladas por \$ 3.733.928.607.

8. Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

8.1. Accionistas

Los accionistas de Nordelta S.A. al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	30/06/2022	30/06/2021
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	100,0000%	100,0000%

8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son los siguientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

<u>Activo corriente</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Activos a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	80.735	109.922
	80.735	109.922
Otros créditos corrientes		
Consultatio S.A.	6.688.377	2.630.289.631
Viejo Aguaribay S.A.	-	2.795.366.537
Einetius S.A.	2.950.285	4.016.872
	9.638.662	5.429.673.040
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	374.825.164	4.473.612
Ernesto Julio Tissone	8.843	12.004
	374.834.007	4.485.616

8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 con accionistas, y otras partes relacionadas son las siguientes:

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
- Consultatio S.A.		
Servicios de administración	413.686	646.882
Intereses	42.548.573	136.335.466
Comisiones	28.713.504	35.648.609
- Viejo Aguaribay S.A.		
Intereses	56.800.942	147.143.271
Operaciones que no generan movimientos de fondos		
	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	2.720.159.264	2.114.704.132
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	2.720.159.264	2.114.704.132
Operaciones que generan movimientos de fondos		
	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	53.068	20.633
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	596.606.706	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	596.606.706	-

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

8.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 30 de junio de 2022 y 2021, los honorarios ascienden a \$ 179.683.570 y \$ 149.917.520, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 ascienden a \$ 67.814 y \$ 47.267, respectivamente.

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

30/06/2022			
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	10.604.077	10.604.077
Otros créditos (*)	-	149.505.190	149.505.190
Créditos por venta de bienes y servicios	-	178.360.420	178.360.420
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5.816.450.857	-	5.816.450.857
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	628.273.368	628.273.368
	5.816.450.857	966.743.055	6.783.193.912

(*) No incluye anticipos a proveedores, anticipos honorarios a directores, créditos fiscales, gastos a recuperar ni gastos pagados por adelantado.

31/12/2021			
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	10.473.863	10.473.863
Otros créditos (*)	-	5.582.450.252	5.582.450.252
Créditos por venta de bienes y servicios	-	140.376.826	140.376.826
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	3.863.098.071	-	3.863.098.071
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	1.857.290.865	1.857.290.865
	3.863.098.071	7.590.591.806	11.453.689.877

(*) No incluye anticipos a proveedores, anticipos honorarios a directores, créditos fiscales, gastos a recuperar ni gastos pagados por adelantado.

30/06/2022		
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	1.063.713.026	1.063.713.026
Otras deudas	534.346.712	534.346.712
	1.598.059.738	1.598.059.738
31/12/2021		
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	367.065.195	367.065.195
Otras deudas	146.257.616	146.257.616
	513.322.811	513.322.811

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

9.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad:

	Moneda extranjera		Cotización	Importe en pesos al	Importe en pesos al
	-Clase e Importe-		moneda	30/06/2022	31/12/2021
Activo					
Activo corriente					
Otros créditos	USD	717.768	125,03	89.742.533	4.291.749.246
Créditos por ventas	USD	1.414.262	125,03	176.825.178	69.966.413
Activos a valor razonable con cambios en resultados	USD	44.179.821	125,03	5.523.803.064	3.673.487.071
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	4.723.527	125,03	590.582.581	1.825.591.659
Total activo corriente en moneda extranjera				6.380.953.356	9.860.794.389
Total activo en moneda extranjera				6.380.953.356	9.860.794.389
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	154.410	125,23	19.336.822	17.511.294
Otras deudas		-	-	-	2.064.689
Total pasivo corriente en moneda extranjera				19.336.822	19.575.983
Total pasivo en moneda extranjera				19.336.822	19.575.983

10. Valor razonable de los activos y pasivos

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Gerencia de la Sociedad.

En los casos en que la información utilizada para determinar los valores razonables incluya más de un nivel de información, de acuerdo con la jerarquía antes definida, el valor razonable ha sido categorizado en el nivel más bajo que sea significativo para su determinación.

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021:

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	30/06/2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (nota 6.7)	5.816.450.857	-	-	5.816.450.857
Propiedades de inversión (nota 6.2)	-	1.205.289.200	-	1.205.289.200
Total	5.816.450.857	1.205.289.200	-	7.021.740.057

	31/12/2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (nota 6.7)	3.863.098.071	-	-	3.863.098.071
Propiedades de inversión (nota 6.2)	-	1.345.580.413	14.706.468.083	16.052.048.496
Total	3.863.098.071	1.345.580.413	14.706.468.083	19.915.146.567

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 fue determinado a través de valuaciones realizadas en las fechas respectivas por valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades relevantes. El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes de homogeneización y comercialización.

Adicionalmente, la Dirección de la Sociedad ha realizado análisis complementarios aplicando metodologías de flujos descontados de fondos a efectos de revalidar el análisis arriba descripto.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el periodo/ejercicio, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 3 durante dichos periodos.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en el Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

Ítem	Nivel jerarquía valor razonable	Técnica de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie y ubicación.
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, ubicación y lagunas

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

A continuación, se detallan los datos de entrada no observables significativos y la sensibilidad de valor razonable a datos de entrada no observables significativos para mediciones clasificadas en el Nivel 3 de jerarquía de valor razonable:

Item	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada Utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,86 – 0,98
	Factores de homogenización: Superficie Ubicación Lagunas		0,59 – 1,10 1,00 – 1,15 1,00 – 1,24

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021:

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Mejoras, altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/06/2022	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.345.580.413	(140.291.213)	-	1.205.289.200	(140.291.213)
Propiedades de inversión - Nivel 3	14.706.468.083	-	(14.706.468.083)	-	-
Total	16.052.048.496	(140.291.213)	(14.706.468.083)	1.205.289.200	(140.291.213)

	Saldos al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Mejoras, altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/06/2021	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.453.475.347	(119.008.237)	-	1.334.467.110	(119.008.237)
Propiedades de inversión - Nivel 3	24.099.964.814	(2.004.734.530)	(8.043.263.646)	14.051.966.638	(2.004.734.530)
Total	25.553.440.161	(2.123.742.767)	(8.043.263.646)	15.386.433.748	(2.123.742.767)

(*) El cargo a resultados fue imputado a la línea “resultado por valuación de propiedades de inversión” del estado de resultados integrales.

De acuerdo a lo indicado en el párrafo 29 de NIIF 7, no se presenta información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado debido a que el Directorio considera que los valores de libros de dichos activos y pasivos son una aproximación razonable de sus valores razonables al cierre del período/ejercicio.

11. Fideicomisos inmobiliarios

11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta

Al 30 de junio de 2022, Nordelta S.A. ha concluido con el desarrollo de los barrios comprendidos en el Fideicomiso. Por consiguiente, a la fecha de emisión de los presentes Estados financieros intermedios consolidados condensados, la Sociedad debe terminar de percibir las cuotas restantes de los lotes con contratos de compraventa y la comercialización de los lotes remanentes en existencia.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

11.2. Fideicomiso Los Alisos

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha concluido con la entrega de la totalidad de los lotes, habiendo reconocido el ingreso correspondiente, sin que queden lotes en existencia en el Fideicomiso. El Fiduciante, Nordelta S.A. y el Fiduciario, Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. han decidido dar por finalizado el fideicomiso con fecha 30 de junio de 2022.

12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2021.

13. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

14. Registraciones contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se encuentran pendientes de transcripción los registros contables y los presentes estados financieros en los libros rubricados de la Sociedad. La Sociedad se encuentra abocada a solucionar, a la mayor brevedad posible, los retrasos en las transcripciones antes mencionadas.

15. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de junio de 2022 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 11 de agosto de 2022, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores adicionales que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

16. Aprobación de Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 11 de agosto de 2022.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de situación financiera

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

Activo	Nota	30/06/2022	31/12/2021
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	237.938.470	253.833.924
Propiedades de inversión	5.2	1.205.289.200	16.052.048.496
Inventario	5.3	27.398.099.766	11.255.242.207
Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	5.4	695.350.060	851.610.621
Otros créditos	5.6	402.136.023	240.531.116
Total del activo no corriente		29.938.813.519	28.653.266.364
Activo corriente			
Inventario	5.3	4.905.358.018	5.190.637.878
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	106.052.753	31.058.094
Otros créditos	5.6	1.336.818.107	6.561.970.525
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5.7	5.201.383.854	3.675.178.173
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	534.471.281	1.446.436.489
Total del activo corriente		12.084.084.013	16.905.281.159
Total del activo		42.022.897.532	45.558.547.523
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		2.591.963.021	2.591.963.021
Resultados acumulados		5.209.854.248	11.804.418.758
Total del patrimonio		7.801.817.269	14.396.381.779
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	15.521.588.610	13.022.229.567
Pasivo por impuesto diferido	5.14	6.591.593.938	7.002.284.276
Provisiones	5.15	108.935.354	121.949.684
Total del pasivo no corriente		22.222.117.902	20.146.463.527
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	8.259.912.157	6.833.184.256
Deudas comerciales	5.10	415.486.753	255.298.807
Deudas fiscales	5.11	947.196.942	1.594.735.720
Deudas sociales	5.12	145.127.227	200.098.760
Otras deudas	5.13	2.231.239.282	2.132.384.674
Total del pasivo corriente		11.998.962.361	11.015.702.217
Total del pasivo		34.221.080.263	31.162.165.744
Total del pasivo y del patrimonio		42.022.897.532	45.558.547.523

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de resultados integrales

Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	Nota	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.16	1.488.643.193	1.967.520.571	920.290.166	1.221.556.034
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.17	(529.338.938)	(528.199.799)	(431.806.284)	(324.076.301)
Resultado bruto		959.304.255	1.439.320.772	488.483.882	897.479.733
Gastos de comercialización	5.19	(350.376.053)	(314.568.947)	(228.884.114)	(148.439.633)
Gastos de administración	5.20	(580.151.151)	(458.470.260)	(232.868.570)	(207.605.749)
Resultado operativo		28.777.051	666.281.565	26.731.198	541.434.351
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(140.291.213)	(2.123.742.767)	(47.736.354)	(1.308.833.603)
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	5.18	(116.218.497)	(377.783.982)	(58.843.013)	(133.290.003)
Otros ingresos	5.21	180.613.074	26.390.318	69.310.794	688.606
Otros egresos	5.22	(277.983.448)	(264.684.412)	(80.183.149)	(197.033.148)
Ingresos financieros	5.23	432.788.192	389.871.896	237.430.111	159.985.391
Costos financieros	5.24	(948.440.419)	(282.635.556)	(114.839.792)	(145.423.306)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.116.736.550	184.204.752	846.858.964	156.812.838
Resultado antes del impuesto a las ganancias		275.981.290	(1.782.098.186)	878.728.759	(925.658.874)
Impuesto a las ganancias	5.14	(236.960.792)	(1.640.855.602)	(496.354.232)	(2.196.647.893)
Resultado neto del período		39.020.498	(3.422.953.788)	382.374.527	(3.122.306.767)
Resultado integral del período		39.020.498	(3.422.953.788)	382.374.527	(3.122.306.767)
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	3.2	150	(13.177)	1.472	(12.020)

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio

Por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2021	25.977.000	2.565.986.021	2.591.963.021	311.591.283	9.740.335.697	4.578.434.056	(2.825.942.278)	11.804.418.758	14.396.381.779
Distribución de resultados acumulados (*):									
Desafectación de Reserva especial	-	-	-	-	-	(3.733.928.607)	3.733.928.607	-	-
A Reserva voluntaria	-	-	-	-	907.986.329	-	(907.986.329)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(6.633.585.008)	-	-	(6.633.585.008)	(6.633.585.008)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	39.020.498	39.020.498	39.020.498
Saldos al 30/06/2022	25.977.000	2.565.986.021	2.591.963.021	311.591.283	4.014.737.018	844.505.449	39.020.498	5.209.854.248	7.801.817.269

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2022.

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio

Por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2020	25.977.000	2.565.986.021	2.591.963.021	41.201.075	9.740.363.789	4.578.447.269	5.407.822.153	19.767.834.286	22.359.797.307
Distribución de resultados acumulados (*):									
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(4.229.442.099)	(4.229.442.099)	(4.229.442.099)
A reserva voluntaria	-	-	-	270.391.110	-	-	(270.391.110)	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	(3.422.953.788)	(3.422.953.788)	(3.422.953.788)
Saldos al 30/06/2021	25.977.000	2.565.986.021	2.591.963.021	311.592.185	9.740.363.789	4.578.447.269	(2.514.964.844)	12.115.438.399	14.707.401.420

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo del 2021.

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo****Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	30/06/2022	30/06/2021
Actividades operativas		
Resultado neto del período	39.020.498	(3.422.953.788)
Impuesto a las ganancias devengado	236.960.792	1.640.855.602
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	18.569.954	15.153.158
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	354.807.920	168.018.754
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	116.218.497	377.783.982
Variación neta previsión para deudores incobrables	(26.122.662)	(12.235.314)
Variación neta de provisiones	19.366.575	16.606.111
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(1.160.502.143)	(576.700.409)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	140.291.213	2.123.742.767
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(479.780.032)	(5.308.382)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(360.019.476)	(362.913.601)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(1.151.109.616)	(1.052.851.085)
Otros créditos	(336.625.217)	(1.923.008.722)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(48.871.997)	9.827.400
Fondos Restringidos	-	19.798.063
Deudas comerciales, fiscales, sociales y otras	(816.681.567)	1.349.730.544
Pasivos del contrato	5.086.589.087	5.992.608.056
Pago impuesto a las ganancias	(306.765.157)	(119.309.051)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	1.325.346.669	4.238.844.085
Actividades de inversión		
Compra de activos a valor razonable	(17.744.308.302)	(8.901.321.797)
Venta de activos a valor razonable	15.863.294.701	8.036.174.548
Pago por incorporación de propiedades de inversión	-	(27.147.240)
Pago por incorporación de Propiedad, planta y equipo	(2.674.500)	-
Movimientos netos en otras inversiones	(156.804)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de inversión	(1.883.844.905)	(892.294.489)
Actividades de financiación		
Deudas financieras obtenidas	-	72.094.567
Deudas financieras canceladas	-	(87.549.942)
Pago de Dividendos (*)	(1.193.266.480)	(33.835)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(1.193.266.480)	(15.489.210)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 5.8)	1.446.436.489	196.772.946
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	839.799.508	327.480.689
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	(1.751.764.716)	3.331.060.386
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 5.8)	534.471.281	3.855.314.021

(*) Neto de \$ 5.440.318.528 compensado con deudas con partes relacionadas.

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

1. Información general de la Sociedad

Nordelta S.A., (en adelante “la Sociedad”), fue fundada en 1992, siendo su objeto social el desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios innovadores, principalmente en el mercado de alto poder adquisitivo. Su actividad principal incluye la revalorización de la tierra, destinada a la venta de lotes unifamiliares (a usuarios finales), y macrolotes a otras desarrolladoras.

El emprendimiento urbanístico, Nordelta, incluye 1.705 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Argentina. El mismo se comercializa desde 1999.

Nordelta S.A. está organizada bajo las normas de la República Argentina.

Su domicilio legal es en la calle Capitán General Ramón Freire 2265, de la Ciudad de Buenos Aires.

2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los periodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad por el período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), en virtud de que a través de la Resolución N° 4/2018, publicada en el Boletín Oficial el 27 de junio de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) permite como opción a las sociedades la presentación de sus estados contables conforme a la Resolución Técnica N° 26 de la FACPCE y sus modificatorias en los términos del artículo 310 de la Resolución N° 7/2015 de la IGJ. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ.

Asimismo, cabe señalar que los estados financieros intermedios separados condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 han sido preparados a los efectos de ser utilizados por Consultatio S.A. (sociedad accionista emisora que ejerce el control conjunto en Nordelta S.A.) para la valuación de su participación en la Sociedad. De manera similar a las disposiciones observadas por Consultatio S.A. para la preparación de sus estados financieros intermedios separados condensados (Título IV, “Régimen Informativo Periódico”, Capítulo I, “Régimen Informativo”, Sección I, “Disposiciones Generales”, artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la CNV (N.T. 2013)), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34, “Información financiera intermedia”.

La presente información financiera intermedia separada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros separados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados reconocen los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en forma integral mediante la aplicación del método de reexpresión en moneda constante establecido por la Norma Internacional de Contabilidad 29 (NIC 29).

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios separados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 que son parte integrante de los estados financieros mencionados

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.2., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los estados financieros intermedios separados condensados se presentan en pesos argentinos, a menos que se establezca lo contrario. Las referencias a "montos en pesos" o "\$" son a pesos argentinos, y las referencias a "USD" son a dólares estadounidenses.

2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al período/ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 10/18 de la IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros intermedios separados condensados están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

A efectos de reexpresar los estados financieros, la IGJ ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 36,15% y 25,32% para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente y 63,98% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 30 de junio de 2021 y 2022. En cuanto a la inflación del ejercicio 2021, la misma totalizó 50,94%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021.

3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros separados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2022 que se mencionan a continuación:

3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio

A continuación, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad a partir del 1° de enero de 2022:

Modificaciones a la NIC 16 – Producto obtenido antes del uso previsto

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIC 16, una entidad no podrá deducir del costo de un elemento del rubro propiedades, planta y equipo cualquier ingreso recibido de la venta de productos obtenidos durante el proceso de preparación del activo para su uso previsto. Los ingresos de la venta de tales productos o muestras, junto con los costos de

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

producción, se reconocerán en los resultados integrales del período que corresponda. Las entidades revelarán por separado los montos de estos ingresos y costos que no son provenientes de las actividades ordinarias de la entidad.

La modificación también aclara que un elemento de propiedades, planta y equipo se encuentra en dicho proceso de preparación y prueba cuando se está evaluando el rendimiento técnico y físico del activo. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la Gerencia y consecuentemente estar sujeto a depreciación antes de que haya alcanzado el nivel de desempeño operativo esperado por la misma.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación aclara el significado de “costos para cumplir un contrato” al evaluar la onerosidad de un contrato. El costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir dicho contrato).

La modificación también aclara que una entidad debe reconocer cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato antes de registrar una pérdida por onerosidad, y que al determinar dicha onerosidad debe considerarse la obligación presente bajo un contrato existente, por lo que no reconoce pérdidas operativas futuras.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la actualización de la referencia que la Norma hace al Marco Conceptual 2018 sobre la definición de los conceptos de activos y pasivos en una combinación de negocios, su aplicación podría cambiar los activos y pasivos que cumplen los requisitos para su reconocimiento en una combinación de negocios. En algunos de estos casos, la contabilización posterior a la adquisición requerida por otras Normas NIIF podría llevar a la baja en cuentas inmediata de activos o pasivos reconocidos en una combinación de negocios, dando lugar a las denominadas “Ganancias o Pérdidas del día 2” que no representan una ganancia o pérdida económica.

Para subsanar dicha situación, la nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”, o CINIIF 21 “Gravámenes”, en lugar del Marco Conceptual 2018. También se ha aclarado que la adquirente no debe reconocer los activos contingentes, en la fecha de adquisición tal como se define en la NIC 37.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2018-2020

En mayo de 2020, el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales 2018-2020 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

A continuación, se resumen las principales normas modificadas y objeto de las mismas:

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 1 "Adopción por primera vez de NIIF"	La subsidiaria como una entidad que adopta por primera vez las Normas NIIF	Cuando una subsidiaria adopta por primera vez las NIIF en una fecha posterior a su controlante, tiene como opción medir sus activos y pasivos de acuerdo con cómo los midió su controlante en el estado financiero consolidado, basados en la fecha de transición a NIIF de la controlante (sin considerar ajustes de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios por la que la controlante adquirió a la subsidiaria). Tras la modificación, esta excepción se hace extensiva a las diferencias de conversión acumuladas. Una elección similar puede ser hecha por una asociada o negocio conjunto.
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	Conceptos incluidos en la prueba del "test del 10%" para la baja en cuentas de pasivos financieros	Una entidad debe dar de baja el pasivo financiero original y reconocer un nuevo pasivo financiero cuando, entre otros requisitos, hay una modificación sustancial en los términos contractuales originales. Los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos que utilizan la tasa de interés efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo restantes del original, incluida en dicha prueba cualquier concepto pagado neto. La modificación aclara que al determinar ese valor se incluyen sólo los conceptos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los pagados o recibidos por uno u otro en nombre del otro.
NIIF 16 "Arrendamientos"	Ejemplo ilustrativo- Incentivos al arrendamiento	Se elimina del Ejemplo Ilustrativo 13, el reembolso relacionado con las mejoras en la propiedad arrendada.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Asimismo, a continuación, se detallan las normas o interpretaciones emitidas por el IASB cuya aplicación no resulta obligatoria a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios separados condensados y por lo tanto no han sido adoptadas por la Sociedad:

Modificaciones a la NIC 1

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, referente a la clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que solo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

También aclara que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto significativo en sus estados financieros, pero se encuentra en proceso de evaluación.

Modificaciones a la NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

En febrero de 2021, el IASB modificó la NIC 8 (“Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”) para aclarar la definición de las estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “montos monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”. El IASB aclaró que un cambio en la estimación contable que se deriva de la nueva información o de los nuevos acontecimientos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en una entrada o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son resultado de la corrección de errores del ejercicio anterior.

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan el 1° de enero de 2023 o después de los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se producen al comienzo de ese ejercicio o después de éste. Se permite la aplicación anticipada.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha emitido 'Revelación de Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de Práctica IFRS 2)' con enmiendas que tienen como objetivo ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (Enmiendas a la IAS 12), tales como arrendamiento o desmantelamiento

En mayo de 2021, el IASB emitió ciertas modificaciones que aclaran que la exención del reconocimiento inicial no se aplica a transacciones en las que surgen cantidades iguales de diferencias temporarias deducibles e impositivas en el reconocimiento inicial. Dicha modificación es efectiva para periodos de presentación que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de la modificación mencionada tenga un impacto en sus estados financieros.

No hay otras normas o interpretaciones que aún no hayan entrado en vigencia y de las cuales se espera que tengan un efecto material en los estados financieros de la Sociedad.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

3.2 Resultado por acción

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, que fue de 259.770 acciones.

El importe del resultado por acción diluido es igual al importe del resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los periodos de tres meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

No existen transacciones posteriores al cierre del período que podrían haber cambiado significativamente la cantidad de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales al cierre del mismo si hubieran ocurrido antes del cierre del período.

El cálculo de resultado básico y diluido por acción es el siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Resultado neto del período	39.020.498	(3.422.953.788)	382.374.527	(3.122.306.767)
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	150	(13.177)	1.472	(12.020)

4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad, que se mencionan en la Nota 3 de los presentes estados financieros intermedios separados condensados, el Directorio debe emitir juicios, elaborar estimaciones y efectuar suposiciones acerca de los valores de los activos y pasivos que no pueden obtenerse a partir de otras fuentes.

Las estimaciones y presunciones se basan en la experiencia histórica y otros factores considerados pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones. Las mismas se revisan periódicamente. Los efectos de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos en el período/ejercicio en el cual se efectúa, en tanto la revisión afecte sólo a ese período/ejercicio, o en el período /ejercicio de la revisión y periodos/ejercicios futuros, si la revisión afecta al período/ejercicio corriente y a periodos/ejercicios futuros.

4.1. Juicios críticos

4.1.1 Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra los siguientes pasos:

- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 3: determinar el precio de transacción
- Paso 4: asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando la Sociedad satisface una obligación de desempeño

La Sociedad considera que las condiciones para el reconocimiento de los ingresos provenientes de la venta de bienes no se cumplen en forma continua debido a que:

- el cliente no puede beneficiarse del bien en desarrollo;
- el cliente no puede controlar el bien a medida que la Sociedad lo desarrolla;
- dadas las características del bien, la Sociedad puede dar usos alternativos para el mismo, si el cliente discontinúa con las obligaciones del contrato, la Sociedad no tiene derecho a ser compensada por el trabajo completado hasta la fecha.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

Por lo tanto, la Sociedad reconoce el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra antes.

La Sociedad evaluó que la entrega de unidades individuales y la entrega de comodidades (amenities) son obligaciones de desempeño interrelacionadas. Asimismo, la Dirección de la Sociedad estima que el porcentaje del precio de la transacción atribuible a la entrega de comodidades no es material, por lo tanto, devenga todo el ingreso cuando se satisface la obligación de desempeño relacionada con la entrega de las unidades individuales, lo que ocurre al transferir la posesión del activo al cliente y provisiona los gastos estimados relacionados con las comodidades que no hubieran sido satisfechas en dicho momento.

Adicionalmente, la Sociedad ha evaluado que, en el proceso de cobro de pasivos del contrato previo a la entrega de las unidades, existen componentes significativos de financiación que deben ser reconocidos en forma separada, según lo establecido en la NIIF 15, y que serán sujetos de ser activables en el inventario como costos de financiación, siguiendo lo definido por la NIC 23.

Por su parte, los ingresos por alquileres son reconocidos a lo largo del tiempo durante el periodo de cada contrato, en línea recta, en función al momento en que la obligación de desempeño se satisface.

4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión

Al momento de reconocimiento inicial de un inmueble, la Sociedad lo clasifica como “inventario”, “propiedad, planta y equipo” o “propiedades de inversión” de acuerdo al siguiente criterio:

- Si la propiedad fue adquirida para su venta o está en el proceso de desarrollo para destinarlo a la venta en el marco de un proyecto de comercialización de complejos urbanos integrales o torres residenciales: se clasifica como “inventario”;
- Si la propiedad se utiliza para prestar bienes o servicios, o se utiliza con fines administrativos, o está en proceso de construcción para destinarse a tales fines: se clasifica como “propiedad, planta y equipo”;
- Cuando se tiene la propiedad para obtener rentas de arrendamientos y/o para su apreciación, o está en proceso de construcción para tales fines (como la construcción de edificios para alquiler de oficinas): se clasifica como “propiedades de inversión”.

Una vez realizada la clasificación inicial, se realizan transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de un cambio de uso por el cual la propiedad cumpla o deje de cumplir con la definición de propiedades de inversión. La evidencia de cambio de uso depende de las circunstancias particulares de cada caso, y puede incluir, pero sin limitarse a, por ejemplo: el inicio de actividades de desarrollo en el marco de un proyecto de comercialización (de propiedades de inversión a inventario); el inicio de un contrato de arrendamiento o el cese por tiempo indeterminado de actividades de desarrollo de una propiedad (de inventario a propiedades de inversión).

4.2. Estimaciones significativas**4.2.1. Provisiones para contingencias**

Los estados financieros intermedios separados condensados incluyen provisiones para contingencias con el objeto de cubrir reclamos o eventuales reclamos y acciones judiciales, controversias y otras contingencias de carácter laboral, comercial, fiscal y otros riesgos diversos. Para su estimación, el Directorio de la Sociedad considera la opinión de sus asesores legales y fiscales.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad estiman que la resolución final de las situaciones contingentes no afectará significativamente la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de la Sociedad, por encima de los montos contabilizados.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

La Sociedad tiene contingencias impositivas descriptas en la Nota 11 de los estados financieros intermedios separados condensados. Se estimó que la probabilidad de que la Sociedad tenga que realizar pagos en relación a ese pasivo no es probable ni remota, y por lo tanto si bien no se contabilizó un pasivo en relación a esta cuestión, se ha efectuado la revelación correspondiente en dicha nota en los estados financieros anuales.

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado.

Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas o ventas, según corresponda, que se podrían obtener en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad.

En la Nota 9 se incluye información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

5 Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios separados condensados

5.1 Propiedad, planta y equipo

	30/06/2022					
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo						
Saldos al inicio del ejercicio	141.977.571	54.445.758	2.647.534	346.953.191	2.687.307	548.711.361
Aumentos	-	-	-	2.674.500	-	2.674.500
Saldos al cierre del período	141.977.571	54.445.758	2.647.534	349.627.691	2.687.307	551.385.861
Depreciación						
Saldos al inicio del ejercicio	54.882.841	46.528.458	1.571.704	189.901.832	1.992.602	294.877.437
Depreciación	1.419.691	805.169	79.691	16.177.385	88.018	18.569.954
Saldos al cierre del período	56.302.532	47.333.627	1.651.395	206.079.217	2.080.620	313.447.391
Valores residuales al 30/06/2022	85.675.039	7.112.131	996.139	143.548.474	606.687	237.938.470

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

	31/12/2021					
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo						
Saldos al inicio del ejercicio	141.977.571	46.394.268	2.647.534	356.886.331	2.687.307	550.593.011
Aumentos	-	8.051.490	-	1.255.848	-	9.307.338
Baja	-	-	-	(11.188.988)	-	(11.188.988)
Saldos al cierre del ejercicio	141.977.571	54.445.758	2.647.534	346.953.191	2.687.307	548.711.361
Depreciación						
Saldos al inicio del ejercicio	52.043.286	42.901.864	1.412.322	171.705.433	1.816.563	269.879.468
Depreciación	2.839.555	3.626.594	159.382	29.385.387	176.039	36.186.957
Baja	-	-	-	(11.188.988)	-	(11.188.988)
Saldos al cierre del ejercicio	54.882.841	46.528.458	1.571.704	189.901.832	1.992.602	294.877.437
Valores residuales al 31/12/2021	87.094.730	7.917.300	1.075.830	157.051.359	694.705	253.833.924

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no hay compromisos contractuales para adquirir partidas de propiedades, planta y equipo.

5.2 Propiedades de inversión

	30/06/2022		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	14.706.468.083	1.345.580.413	16.052.048.496
(Disminución) aumento por revaluación	-	(140.291.213)	(140.291.213)
Transferencia hacia Inventario	(14.706.468.083)	-	(14.706.468.083)
Saldo al cierre del período / ejercicio	-	1.205.289.200	1.205.289.200

	31/12/2021		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	24.099.964.814	1.453.475.347	25.553.440.161
(Disminución) aumento por revaluación	(1.408.426.286)	(107.894.934)	(1.516.321.220)
Mejoras	140.374.915	-	140.374.915
Transferencia hacia Inventario	(8.125.445.360)	-	(8.125.445.360)
Saldo al cierre del período / ejercicio	14.706.468.083	1.345.580.413	16.052.048.496

En los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 26.912.321 y \$ 60.579.056, respectivamente en concepto de alquileres.

Las cifras incluidas en el resultado del período por gastos operativos directos relacionados con las propiedades de inversión que generaron o no ingresos por rentas durante los mismos son consideradas no significativas.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

5.3 Inventario

No corrientes	30/06/2022	31/12/2021
Inventario en proceso (*)	27.398.099.766	11.255.242.207
Total	27.398.099.766	11.255.242.207
Corrientes		
Inventario terminado	3.229.280.395	3.691.934.891
Inventario de reventa	1.105.276.437	948.389.555
Inventario - materiales	570.801.186	550.313.432
Total	4.905.358.018	5.190.637.878

Los costos financieros activados al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ascienden a \$ 33.474.527 y \$ 45.327.659 respectivamente.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, incluye transferencias desde propiedades de inversión. Nota 5.2

(*) Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, incluye gastos de obra por:

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	209.901.995	119.851.103	99.373.255	72.292.682
Otros beneficios al personal	66.818	16.451	20.662	2.951
Combustible y otros	22.900.884	14.057.064	10.299.315	8.847.716
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	16.092.240	13.414.281	8.872.934	8.178.979
Seguros	1.405.101	1.498.067	568.850	624.846
Electricidad y otros servicios	188.818	217.000	111.139	106.124
Alquileres	309.656	190.050	309.656	127.120
Gastos diversos	8.333.344	3.966.203	3.394.039	2.824.267
Total	259.198.855	153.210.219	122.949.849	93.004.685

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades y fideicomisos:

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	Subsidiaria	99,9980	99,9980
Nordelta Constructora S.A. (*)	Subsidiaria	99,9835	99,9835
Redes y Servicios S.A.	Subsidiaria	99,9750	99,9750
Lago Norte Propiedades S.A. (**)	Subsidiaria	100,0000	100,0000
Fideicomiso Golf Club Nordelta	Fideicomiso	100,0000	100,0000
Fideicomiso Los Alisos (***)	Fideicomiso	100,0000	100,0000

(*) Con fecha 27 de junio de 2017 (posteriormente refrendada mediante acta del 30 de noviembre de 2018), la Asamblea General Extraordinaria de Nordelta Constructora S.A. aprobó la disolución anticipada de la Sociedad. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, la misma continúa en proceso de liquidación.

(**) El 50% de su participación es a través de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.

(***) Con fecha 30 de junio de 2022, el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. dispone dar por finalizado el Fideicomiso Los Alisos suscribiendo un Acuerdo de finalización del contrato

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

Los rubros inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades incluyen:

Entidad	Cantidad	VN	30/06/2022	31/12/2021	Última información disponible al 30/06/2022			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias y fideicomisos								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(3.131.522)	(1.460.223)	Administradora	100.000	1.544.858	(3.131.584)
Nordelta Constructora S.A. (1)	399.934	1	185.689	264.426	Constructora	400.000	(78.737)	185.727
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	664.444.030	654.487.631	Servicios	6.360.000	50.041.174	664.607.988
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	653.475	1.516.879	Inmobiliaria	12.000	(1.726.810)	1.306.949
Fideicomiso Golf Club Nordelta (1)			53.271.431	222.208.371	Inmobiliaria	153.159.284	(168.936.940)	53.271.356
Fideicomiso Los Alisos (1)			(28.054.519)	(33.231.135)	Inmobiliaria	20.064.995	5.176.616	(28.054.519)
Subtotal			687.368.584	843.785.949				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			7.981.476	7.824.672	Administradora			
Subtotal			7.981.476	7.824.672				
Total			695.350.060	851.610.621				

1. Inversiones valuadas de acuerdo con el método de la participación en base a los balances de gestión, los que han sido preparados bajo normas contables profesionales argentinas y han sido adoptados a las NIIF.
2. Han sido valuadas al valor de los aportes efectuados, reexpresados según lo definido en la Nota 2.2, el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable

5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/06/2022	31/12/2021
Deudores por venta de bienes	130.330.366	100.904.303
Deudores por alquileres	4.893.778	7.586.335
Subtotal	135.224.144	108.490.638
Previsión para deudores incobrables	(29.171.391)	(77.432.544)
Total	106.052.753	31.058.094

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	(Disminuciones) (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldo al final del período / ejercicio
Previsión para deudores incobrables	77.432.544	22.078.182	(48.200.844)	(22.138.491)	29.171.391
Total al 30/06/2022	77.432.544	22.078.182	(48.200.844)	(22.138.491)	29.171.391
Total al 31/12/2021	102.685.732	29.320.174	(23.174.089)	(31.399.273)	77.432.544

- (1) Imputado en Gastos de comercialización - Deudores incobrables (Nota 5.19).
- (2) Imputado en Otros Ingresos – Recupero créditos incobrables (Nota 5.21).

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

5.6 Otros créditos

No corrientes

Gastos pagados por adelantado (*)

Total

30/06/2022 31/12/2021

402.136.023 240.531.116

402.136.023 240.531.116

Corrientes

Anticipos a proveedores

Gastos pagados por adelantado (*)

Embargos

Créditos por cesión

Gastos a recuperar

Saludos con partes relacionadas (Nota 7.2)

Créditos fiscales

Anticipos de honorarios a Directores

Diversos

Total

35.868.269 23.931.559

919.503.260 785.959.782

12.113.075 18.829.931

103.660.674 105.311.764

36.721.663 38.626.113

69.203.953 5.449.046.274

812.367 162.190

158.648.774 139.562.382

286.072 540.530

1.336.818.107 6.561.970.525

(*) Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 incluye entre otros, comisiones por ventas, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionados con operaciones inmobiliarias. Dichos conceptos son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente. Los mismos son amortizados e imputados a resultados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado, una vez que se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión, lo que ocurra primero. El monto imputado a resultados de estos costos por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 67.292.077 y \$ 77.906.464, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Denominación	30/06/2022			31/12/2021	
	VN	Tipo de cambio	Cotización	Importe	Importe
Fondos Comunes de Inversión					
FCI - FBA Renta Pesos	366.932	-	26,0761	9.568.172	-
Goal Itaú	-	-	-	-	8.849.880
FCI - FCD	1.036.663	-	1,2293	1.274.417	35.203.053
FCI - Deuda Arg	-	-	-	-	57.160.983
FCI - Ahorro Plus	9.457.805	-	20,6864	195.648.312	-
FCI ARP Delta Pesos	11.617	-	13,4106	155.791	716.733
FCI Allaria Ahorro	3.428.920	-	14,4646	49.597.852	67.204.351
FCI Allaria Renta USD	-	-	-	-	663.005.469
Subtotal				256.244.544	832.140.469
Valores representativos de deuda					
US Treasury Bill	40.550.000	125,03	0,9754	4.945.139.310	2.843.037.704
Subtotal				4.945.139.310	2.843.037.704
Total				5.201.383.854	3.675.178.173

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

5.8 Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)

	30/06/2022	30/06/2021
Efectivo y saldos en bancos	1.446.436.489	196.772.946
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.446.436.489	196.772.946
Efectivo y saldos en bancos	534.471.281	3.855.314.021
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	534.471.281	3.855.314.021

5.9 Pasivo del contrato

La Sociedad comercializa sus emprendimientos inmobiliarios, generalmente, a través de la firma de boletos de compraventa, mediante los cuales los compradores realizan pagos periódicos previos a la traslación del dominio de la propiedad.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	30/06/2022	31/12/2021
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	15.521.588.610	13.022.229.567
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	8.259.912.157	6.833.184.256
Anticipos de clientes recibidos	23.781.500.767	19.855.413.823
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	9.282.710.557	10.765.172.368
Boletos de compraventa vigentes y señas	33.064.211.324	30.620.586.191

(*) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compraventas vigentes.

El saldo de los pasivos del contrato representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad (tal lo especificado en el boleto de compraventa), lo que ocurra primero.

Los cambios significativos en los anticipos de clientes se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por entrega de posesión de bienes; y c) devengamiento de intereses, por existir un componente de financiación.

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 1.160.502.143 y \$ 576.700.409 respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	30/06/2022	31/12/2021
Proveedores	259.320.247	88.170.715
Cheques de pago diferido	244.135	332.395
Provisiones	155.922.371	166.795.697
Total	415.486.753	255.298.807

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

5.11 Deudas fiscales

	30/06/2022	31/12/2021
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	356.431.267	1.557.415.337
Retenciones y percepciones a depositar	4.424.320	4.008.325
Impuesto al valor agregado	-	11.956.840
Impuesto sobre los ingresos brutos	9.222.966	21.355.218
Plan de facilidades de pago Impuesto a las ganancias	575.483.629	-
Otras deudas fiscales	1.634.760	-
Total	947.196.942	1.594.735.720

5.12 Deudas sociales

	30/06/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	48.318.773	42.568.231
Provisión para vacaciones y otros	96.808.454	157.530.529
Total	145.127.227	200.098.760

5.13 Otras deudas

	30/06/2022	31/12/2021
Provisión honorarios a Directores	158.648.774	139.562.382
Depósitos en garantía	105.000	142.960
SalDOS con partes relacionadas (Nota 7.2)	1.696.892.560	1.991.633.979
Dividendos a pagar (Nota 7.2)	374.834.007	12.040
Diversos	758.941	1.033.313
Total	2.231.239.282	2.132.384.674

5.14 Impuestos a las ganancias

Con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada: hasta \$ 5.000.000 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 5.000.000 a \$ 50.000.000 corresponde tributar la suma de \$ 1.250.000 más el 30% sobre el excedente de \$ 5.000.000; y a partir de \$ 50.000.000 corresponde tributar \$ 14.750.000, más el 35% sobre el excedente de \$ 50.000.000. La mencionada modificación afecta el cálculo de la provisión del impuesto a las ganancias de entidades que comiencen su ejercicio económico a partir del 1° de enero de 2021.

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas mencionadas en el párrafo anterior: hasta \$ 7.604.948 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 7.604.948 a \$ 76.049.486 corresponde tributar la suma de \$ 1.901.237 más el 30% sobre el excedente de \$ 7.604.948; y a partir de \$ 76.049.486 corresponde tributar \$ 22.434.598, más el 35% sobre el excedente de \$ 76.049.486.

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de junio de 2022 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias está compuesto de la siguiente manera:

	30/06/2022	30/06/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(686.159.442)	(535.870.494)
Diferencia provisión y declaración jurada	38.508.312	(16.629.634)
Impuesto a las ganancias diferido	410.690.338	(1.088.355.474)
Impuesto a las ganancias	(236.960.792)	(1.640.855.602)

La conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuesto es la siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021
Resultado contable del periodo antes del impuesto a las ganancias	275.981.290	(1.782.098.186)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(95.710.311)	618.031.651
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	(16.639.639)	3.872.065
Donaciones	636.825	6.833.442
Efecto cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	(1.262.418.599)
Diferencia provisión y declaración jurada	38.508.312	(16.629.634)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(163.755.979)	(990.544.527)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(236.960.792)	(1.640.855.602)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de seis meses al 30 de junio de 2022 y 2021 se indica a continuación:

	31/12/2021	Resultado	30/06/2022
Propiedad, planta y equipo	(73.013.986)	1.601.241	(71.412.745)
Propiedades de inversión	(5.506.749.190)	5.088.542.399	(418.206.791)
Inventario	(3.855.298.459)	(5.411.455.483)	(9.266.753.942)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	145.399.949	(109.347.889)	36.052.060
Otros créditos	(146.745.138)	(62.556.499)	(209.301.637)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(41.348.860)	(39.029.603)	(80.378.463)
Pasivos del contrato	2.560.169.035	864.120.402	3.424.289.437
Provisión para contingencias y otros	100.937.030	(12.840.203)	88.096.827
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(185.634.657)	91.906.841	(93.727.816)
Quebrantos	-	(250.868)	(250.868)
Pasivo por impuesto diferido	(7.002.284.276)	410.690.338	(6.591.593.938)

	31/12/2020	Resultado	30/06/2021
Propiedad, planta y equipo	(54.390.970)	(21.369.086)	(75.760.056)
Propiedades de inversión	(6.298.656.526)	1.036.642.891	(5.262.013.635)
Inventario	(734.318.490)	(2.894.309.909)	(3.628.628.399)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	179.866.039	(27.164.991)	152.701.048
Otros créditos	(66.097.302)	(46.863.986)	(112.961.288)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(6.737.453)	(45.548.175)	(52.285.628)
Pasivos del contrato	622.610.249	845.582.196	1.468.192.445
Provisión para contingencias y otros	85.865.339	23.886.708	109.752.047
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(263.245.262)	40.788.878	(222.456.379)
Pasivo por impuesto diferido	(6.535.104.376)	(1.088.355.474)	(7.623.459.845)

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período / ejercicio
Contingencias	121.949.684	19.366.575	(32.380.905)	108.935.354
Total al 30/06/2022	121.949.684	19.366.575	(32.380.905)	108.935.354
Total al 31/12/2021	164.336.278	16.606.111	(58.992.705)	121.949.684

(1) Imputado a "Otros egresos – cargos por provisión para contingencias" (Nota 5.22).

La Sociedad ha registrado una provisión para eventuales reclamos que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista del asesor y en la evaluación de la mejor estimación del importe de eventuales reclamos. Estos potenciales reclamos probablemente no tendrán un efecto material en el resultado de las operaciones, ni en el flujo de efectivo o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad considera que existe insuficiente evidencia objetiva para determinar el período del potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

Adicionalmente, en la Nota 11 se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas a Nordelta S.A. y a los Fideicomisos Golf Club Nordelta y Los Alisos, de los cuales Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

5.16 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Ingresos por venta de bienes	1.461.730.872	1.906.941.515	922.213.831	1.208.586.419
Ingresos por alquileres	26.912.321	60.579.056	(1.923.665)	12.969.615
Total	1.488.643.193	1.967.520.571	920.290.166	1.221.556.034

Los ingresos por venta de bienes se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que, los ingresos por alquileres se reconocen a lo largo del tiempo.

5.17 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	4.640.324.446	2.814.049.682	-	-
Altas inventario terminado	-	3.149.552.461	-	49.062.493
Altas inventario de reventa	223.571.324	236.822.672	34.142.912	175.985.874
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(4.334.556.832)	(5.672.225.016)	397.663.372	99.027.934
Total	529.338.938	528.199.799	431.806.284	324.076.301

(*) Incluye inventario terminado y reventa.

5.18 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(1.544.858)	(9.557.042)	4.080.641	(1.110.134)
Nordelta Constructora S.A.	(78.737)	837.181	(32.128)	566.282
Redes y Servicios S.A.	50.028.826	3.516.009	19.983.843	(181.737)
Lago Norte Propiedades S.A.	(863.404)	(7.703.023)	4.026.953	57.965
Fideicomiso Golf Club Nordelta	(168.936.940)	(358.382.971)	(89.158.610)	(131.681.102)
Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella	-	(3.693.711)	-	(1.485.102)
Fideicomiso Los Alisos	5.176.616	(2.800.425)	2.256.288	543.825
Total	(116.218.497)	(377.783.982)	(58.843.013)	(133.290.003)

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

5.19 Gastos de comercialización

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	91.611.799	69.105.130	73.954.504	28.278.764
Otros beneficios al personal	101.977	179.407	51.212	98.659
Viáticos y movilidad	-	530.861	-	347.928
Otros honorarios y retribuciones	1.972.568	8.191.887	1.129.656	7.109.293
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	85.337	393.779	45.854	(19.712)
Expensas	46.045.892	27.495.072	34.026.012	15.698.381
Impuestos, tasas y contribuciones	128.089.378	123.330.812	69.610.943	74.003.787
Comisiones	23.886.425	20.153.288	15.014.841	12.358.613
Gastos de Ventas	26.388.277	42.593.240	26.388.277	3.848.378
Gastos de marketing	7.716.181	5.388.096	(3.920.234)	516.558
Gastos de reparación y mantenimiento	1.284.657	2.326.753	849.287	2.226.058
Electricidad y otros servicios	558.742	2.095.636	189.726	1.075.855
Seguros	366.283	905.112	83.678	834.380
Gastos de informática	-	19.922	-	19.922
Deudores incobrables	22.078.182	10.938.775	11.379.194	1.705.139
Gastos diversos	190.355	921.177	81.164	337.630
Total	350.376.053	314.568.947	228.884.114	148.439.633

5.20 Gastos de administración

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	142.549.249	130.780.422	32.368.265	71.701.325
Honorarios a Directores y Síndicos	179.376.767	149.740.155	41.716.327	41.317.527
Otros beneficios al personal	26.431.693	3.966.168	6.919.159	2.419.105
Viáticos y movilidad	2.937.559	2.445.357	1.641.176	494.941
Otros honorarios y retribuciones	23.887.630	19.082.469	18.555.513	9.158.474
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	2.392.377	1.345.098	1.208.492	862.779
Expensas	1.362.727	994.498	1.014.103	735.829
Impuestos, tasas y contribuciones	116.018.783	85.207.566	87.694.114	44.784.772
Gastos de reparación y mantenimiento	2.955.810	3.041.670	1.566.581	2.194.237
Electricidad y otros servicios	4.449.818	5.544.944	1.980.936	2.810.790
Gastos bancarios	14.093.305	17.031.570	9.504.282	10.532.590
Seguros	417.518	529.431	200.841	141.873
Gastos de informática	57.079.987	33.727.264	26.151.274	18.088.097
Gastos diversos	6.197.928	5.033.648	2.347.507	2.363.410
Total	580.151.151	458.470.260	232.868.570	207.605.749

5.21 Otros ingresos

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	1.293.802	1.729.650	821.644	644.587
Recupero créditos incobrables	48.200.844	23.174.089	48.200.844	78
Resultados por cesiones y rescisiones	131.079.542	-	20.288.306	-
Otros ingresos diversos	38.886	1.486.579	-	43.941
Total	180.613.074	26.390.318	69.310.794	688.606

5.22 Otros egresos

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Impuesto al valor agregado no recuperable	22.301.769	56.442.999	13.663.525	42.412.244
Costos adicionales por obras	194.921.971	40.191.246	20.988.515	16.046.517
Donaciones	6.387.823	100.928.342	3.986.530	96.362.250
Cargos por provisión para contingencias	19.366.575	16.606.111	19.366.575	7.917.751
Resultados por cesiones y rescisiones	-	49.597.411	-	33.390.089
Otros egresos diversos	35.005.310	918.303	22.178.004	904.297
Total	277.983.448	264.684.412	80.183.149	197.033.148

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

5.23 Ingresos financieros

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Intereses ganados	104.619.977	389.871.896	16.078.094	203.924.010
Diferencia de cambio	328.168.215	-	221.352.017	(43.938.619)
Total	432.788.192	389.871.896	237.430.111	159.985.391

5.24 Costos financieros

	30/06/2022	30/06/2021	2° trimestre 2022	2° trimestre 2021
Diferencia de cambio	462.378.854	114.058.135	226.335.879	227.797.627
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	354.807.920	168.018.754	(40.431.578)	22.711.160
Intereses perdidos	131.253.645	558.667	(71.064.509)	(105.085.481)
Total	948.440.419	282.635.556	114.839.792	145.423.306

6 Patrimonio neto

6.1 Capital Social

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el capital social de Nordelta S.A. asciende a \$ 25.977.000, representado por 259.770 acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 100 y con derecho a 5 votos por acción, el cual se encuentra totalmente suscrito, integrado e inscripto.

La Sociedad no está sujeta a ningún requerimiento de capital fijado externamente. Asimismo, gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

6.2 Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)

Con fecha 28 de julio de 2015, la IGJ emitió la Resolución N° 7/15 que dispuso que la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores, sea reasignado a una reserva especial. Esta reserva no podrá desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los accionistas o propietarios de la entidad y sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta "Resultados no asignados".

Con fecha 20 de mayo de 2022, la Asamblea General Ordinaria resolvió utilizar la Reserva especial para la absorción de pérdidas acumuladas por \$ 3.733.928.607.

7 Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas

7.1 Accionistas

Los accionistas de Nordelta S.A. al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	30/06/2022	31/12/2021
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

7.2 Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

Activo corriente	30/06/2022	31/12/2021
Otros créditos		
Consultatio S.A.	-	2.617.383.416
Viejo Aguaribay S.A.	-	2.795.366.537
Lago Norte S.A.	4.860.941	5.700.250
Einetius SA	2.950.285	4.016.872
Redes y Servicios S.A.	33.333.120	25.340.215
Fideicomiso Los Alisos	28.059.607	1.238.984
	69.203.953	5.449.046.274
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Fideicomiso Golf Club Nordelta	1.689.566.782	1.976.241.449
Consultatio S.A.	374.289.708	4.445.387
Nordelta Constructora S.A.	310.734	336.613
Nordelta Administradora Fiduciaria	7.550.500	10.610.530
Ernesto Julio Tissone	8.843	12.040
	2.071.726.567	1.991.646.019

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

Operaciones con Sociedades art. 33 Ley 19.550 y otras partes relacionadas

	Ganancia/(pérdida)	
	30/06/2022	30/06/2021
- Consultatio S.A.		
Servicios de administración	413.686	646.882
Intereses	42.548.573	136.335.466
- Viejo Aguaribay S.A.		
Intereses	56.800.942	147.143.271
- Lago Norte Propiedades S.A.		
Servicios de administración y marketing	413.686	646.882
- Redes y Servicios S.A.		
Servicios de provisión de agua y mantenimiento	(328.479)	(414.400)
- Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.		
Servicios de administración	(108.651)	(172.963)

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

Operaciones que generan compensación de fondos

	30/06/2022	30/06/2021
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	2.720.159.264	2.114.704.132
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	2.720.159.264	2.114.704.132

Operaciones que generan movimientos de fondos

	30/06/2022	30/06/2021
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	53.068	33.835
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	596.606.706	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	596.606.706	-

7.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 30 de junio de 2022 y 2021, los honorarios ascienden a \$ 178.880.136 y \$ 149.644.656, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ascienden a \$ 66.076 y \$ 224.652, respectivamente.

8 Instrumentos financieros

8.1 Instrumentos financieros por categoría

	30/06/2022		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	7.981.476	7.981.476
Otros créditos (*)	-	185.263.774	185.263.774
Créditos por venta de bienes y servicios	-	106.052.753	106.052.753
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5.201.383.854	-	5.201.383.854
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	534.471.281	534.471.281
Total	5.201.383.854	833.769.284	6.035.153.138

(*) No incluye anticipos a proveedores, anticipos de honorarios al directorio, créditos fiscales, gastos a recuperar ni gastos pagados por adelantado.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

	31/12/2021		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	7.824.672	7.824.672
Otros créditos (*)	-	5.573.728.499	5.573.728.499
Créditos por venta de bienes y servicios	-	31.058.094	31.058.094
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	3.675.178.173	-	3.675.178.173
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	1.446.436.489	1.446.436.489
Total	3.675.178.173	7.059.047.754	10.734.225.927

(*) No incluye anticipos a proveedores, anticipos de honorarios al directorio, créditos fiscales, gastos a recuperar ni gastos pagados por adelantado

	30/06/2022	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	990.970.382	990.970.382
Otras deudas	2.231.239.282	2.231.239.282
Total	3.222.209.664	3.222.209.664

	31/12/2021	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	255.298.807	255.298.807
Otras deudas	2.132.384.674	2.132.384.674
Total	2.387.683.481	2.387.683.481

8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad:

	Moneda extranjera -Clase e Importe-		Cotización moneda	Importe en pesos al 30/06/2022	Importe en pesos al 31/12/2021
Activo					
Activo corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	1.017.285	125,03	127.191.144	53.541.722
Otros créditos	USD	853.587	125,03	106.723.983	4.303.161.711
Activos a valor razonable con cambios en resultados	USD	39.551.622	125,03	4.945.139.310	3.506.043.173
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	4.179.264	125,03	522.533.357	1.417.285.116
Total activo corriente en moneda extranjera				5.701.587.794	9.280.031.722
Total activo en moneda extranjera				5.701.587.794	9.280.031.722
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	90.528	125,23	11.336.770	10.665.306
Otras deudas	USD	1.383.394	125,23	173.242.431	227.617.089
Total pasivo corriente en moneda extranjera				184.579.201	238.282.395
Total pasivo en moneda extranjera				184.579.201	238.282.395

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

9 Valor razonable de los activos y pasivos

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Gerencia de la Sociedad.

En los casos en que la información utilizada para determinar los valores razonables incluya más de un nivel de información, de acuerdo con la jerarquía antes definida, el valor razonable ha sido categorizado en el nivel más bajo que sea significativo para su determinación.

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos:

30/06/2022				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 5.7)	5.201.383.854	-	-	5.201.383.854
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	1.205.289.200	-	1.205.289.200
Total	5.201.383.854	1.205.289.200	-	6.406.673.054

31/12/2021				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 5.7)	3.675.178.173	-	-	3.675.178.173
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	1.345.580.413	14.706.468.083	16.052.048.496
Total	3.675.178.173	1.345.580.413	14.706.468.083	19.727.226.669

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable fue determinado a través de valuaciones internas y/o externas realizadas por valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes, con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes de homogeneización y comercialización.

Adicionalmente, la Dirección de la Sociedad ha realizado análisis complementarios aplicando metodologías de flujos descontados de fondos a efectos de revalidar el análisis descripto anteriormente.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el período/ejercicio.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

Ítem	Nivel jerarquía valor razonable	Técnica de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie y ubicación.
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, ubicación y lagunas.

A continuación, se detallan los datos de entrada no observables significativos y la sensibilidad de valor razonable a datos de entrada no observables significativos para mediciones clasificadas en el Nivel 3 de jerarquía de valor razonable:

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: - Superficie - Ubicación - Lagunas	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,86 – 0,98 0,59 – 1,10 1,00 – 1,15 1,00 – 1,24

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021:

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/06/2022	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.345.580.413	(140.291.213)	-	1.205.289.200	(140.291.213)
Propiedades de inversión - Nivel 3	14.706.468.083	-	(14.706.468.083)	-	-
Total	16.052.048.496	(140.291.213)	(14.706.468.083)	1.205.289.200	(140.291.213)
	-	-			
	Saldos al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/06/2021	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.453.475.347	(119.008.237)	-	1.334.467.110	(119.008.237)
Propiedades de inversión - Nivel 3	24.099.964.814	(2.004.734.530)	(8.043.263.646)	14.051.966.638	(2.004.734.530)
Total	25.553.440.161	(2.123.742.767)	(8.043.263.646)	15.386.433.748	(2.123.742.767)

(*) El cargo a resultados fue imputado a la línea "resultado por valuación de propiedades de inversión" del estado de resultados integrales.

De acuerdo a lo indicado en el párrafo 29 de NIIF 7, no se presenta información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado debido a que el Directorio considera que los valores de libros de dichos activos y pasivos son una aproximación razonable de sus valores razonables al cierre del período/ejercicio.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de junio de 2022 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

10 Fideicomisos Inmobiliarios**10.1 Fideicomiso Golf Club Nordelta**

Al 30 de junio de 2022, Nordelta S.A. ha concluido con el desarrollo de los barrios comprendidos en el Fideicomiso. Por consiguiente, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios separados condensados, la Sociedad debe terminar de percibir las cuotas restantes de los lotes con contratos de compraventa y la comercialización de los lotes remanentes en existencia.

10.2 Fideicomiso Los Alisos

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha concluido con la entrega de la totalidad de los lotes, habiendo reconocido el ingreso correspondiente, sin que queden lotes en existencia en el Fideicomiso. El Fiduciante, Nordelta S.A. y el Fiduciario, Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. han decidido dar por finalizado el fideicomiso con fecha 30 de junio de 2022.

11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2021.

12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

13. Registraciones contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se encuentran pendientes de transcripción los registros contables y los presentes estados financieros en los libros rubricados de la Sociedad. La Sociedad se encuentra abocada a solucionar, a la mayor brevedad posible, los retrasos en las transcripciones antes mencionadas.

14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de junio de 2022 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 11 de agosto de 2022, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia, de eventos posteriores adicionales que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

15. Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 11 de agosto de 2022.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oría
Director

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores
Accionistas, Presidente y Directores de
Nordelta S.A.
C.U.I.T. N° 30-65866089-2
Domicilio legal: Capitán General Ramón Freire 2265
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

1. Identificación de los estados financieros intermedios consolidados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **Nordelta S.A.** (la "Sociedad"), con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 5 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados) que comprenden el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2022, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 16.

2. Responsabilidad del Directorio en relación con los estados financieros intermedios consolidados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad".

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros intermedios de las sociedades y fideicomisos inmobiliarios que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 5. Los estados financieros intermedios separados condensados de la sociedad controladora surgen de sus registros contables auxiliares que, se encuentran pendientes de transcripción.
- c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de junio de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$15.732.553 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de agosto de 2022.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

GONZALO D. LACUNZA (Socio)

Contador Público (U.C.A)

C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about. Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A, 3TR, United Kingdom

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores
Accionistas, Presidente y Directores de
Nordelta S.A.
C.U.I.T. N° 30-65866089-2
Domicilio legal: Capitán General Ramón Freire 2265
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados

2. Identificación de los estados financieros intermedios separados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **Nordelta S.A.** (la "Sociedad"), que comprenden el estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2022, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 15.

3. Responsabilidad del Directorio en relación con los estados financieros intermedios separados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

4. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad".

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

5. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.
- c) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de junio de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$15.732.553 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de agosto de 2022.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

GONZALO D. LACUNZA (Socio)

Contador Público (U.C.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía (“DTTL”), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como “Deloitte Global”) no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about. Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas y Presidente de

Nordelta S.A.

CUIT: 30-65866089-2

Domicilio legal: Capitán General Ramón Freire 2265

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Nordelta S.A., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el apartado I siguiente. La preparación y emisión de los documentos citados es una responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Nuestra responsabilidad es emitir una conclusión sobre dichos documentos en base al trabajo realizado con el alcance que se menciona en el apartado III.

D) DOCUMENTOS EXAMINADOS

a) Estados financieros intermedios separados condensados

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2022.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Estado intermedio separado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

b) Estados financieros intermedios consolidados condensados

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2022.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Notas 1 a 16 correspondientes a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de marzo de 2022.

c) Informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 e informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, reexpresados en moneda del 30 de junio de 2022, de acuerdo a lo señalado en la nota 2.2 de los Estados financieros intermedios separados condensados y en la nota 2.3 de los Estados financieros intermedios consolidados condensados, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

II) RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS Y SEPARADOS CONDENSADOS

El Directorio es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información financiera intermedia” (NIC 34) adoptada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como norma contable profesional y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas..

III) RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15, emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los estados financieros de períodos intermedios incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados 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. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) y b) del apartado I, tal como lo establece la referida Resolución Técnica N° 15, hemos revisado el trabajo efectuado por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron sus informes de revisión, suscriptos por el socio de la firma Gonzalo D. Lacunza de acuerdo con las normas de revisión vigentes, con fecha 11 de agosto de 2022.

Una revisión de los estados financieros de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomamos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

IV) CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el apartado anterior, manifestamos que nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios de la sociedad correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no están presentados en forma razonable en sus aspectos significativos, de acuerdo con normas internacionales de información financiera intermedia adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

IV) INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- e) Los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de la sociedad mencionados en los incisos a) y b) del apartado I de este informe surgen de sus registros contables, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros Diario e Inventario y Balances, según lo expresado en las notas 13 y 14 de los estados financieros separados y consolidados, respectivamente.
- f) Al 30 de junio de 2022, según surge de los registros contables, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 15.732.553 no siendo exigible a esa fecha.

Buenos Aires, 11 de agosto de 2022.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUIN IBÁÑEZ