

DELTA DEL PLATA S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

MEMORIA

Señores Accionistas de
Delta Del Plata S.A.

De acuerdo a disposiciones legales y estatutarias, el Directorio cumple en someter a consideración de los señores Accionistas la Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas y Anexos y los Informes de los Auditores Independientes y de la Comisión Fiscalizadora, todos ellos correspondientes al vigésimo quinto ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022.

SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA ARGENTINA

El año 2022 estuvo atravesado por un fuerte proceso inflacionario. Pese a los controles de precios y tarifas, sumado al tipo de cambio oficial administrado, la inflación superó con creces la última proyección oficial. La tasa de inflación anual del 2022 alcanzó un 95% cerca de duplicar la registrada durante 2021 que se había ubicado en un 51%.

Por su parte, el estimador mensual de actividad económica (“EMAE”) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”), que refleja la evolución mensual de la actividad económica del conjunto de los sectores productivos a nivel nacional decreció el 1,2% en diciembre de 2022 respecto al mismo mes de 2021.

Respecto del Producto Bruto Interno (“PBI”) la última información publicada a la fecha, indica que para el tercer trimestre 2022 la variación interanual se ubicaba en un 5,9%.

De acuerdo con el informe sobre Intercambio Comercial Argentino (“ICA”) publicado por el INDEC en enero 2023, la balanza comercial argentina registró en el año 2022 un superávit de USD 6.923 millones, lo que implica una contracción del 53% en comparación al total alcanzado en 2021. Las exportaciones alcanzaron una cifra récord de USD 88.446 millones (13,5% más que en 2021). Respecto a las importaciones totalizaron USD 81.523 millones en 2022, lo que representó un ascenso interanual del 29% motivado por un incremento de las cantidades del 11% y de los precios del 16,3%.

Empleo

De acuerdo con los datos relevados por el último informe del INDEC, en el tercer trimestre del 2022 la tasa de desocupación disminuyó respecto del año anterior. Pasó del 8,2% al cierre del 2021 al 7,1%. La tasa de actividad (“TA”) –que mide la población económicamente activa (“PEA”) sobre el total de la población– alcanzó el 47,6%; la tasa de empleo (“TE”) –que mide la proporción de personas ocupadas con relación a la población total– se ubicó en 44,2%. Asimismo, el salario mínimo vital y móvil se elevó de \$ 31.938 a fines de 2021 a \$ 61.953 a fines de 2022.

Pobreza

Según estimaciones de la Universidad Católica Argentina (“UCA”), la pobreza en 2022 alcanzó el 43% y afecta a más de 18 millones de argentinos, es decir cuatro de cada diez argentinos está bajo de la línea de la pobreza y uno de cada 10 es indigente. Si la inflación bajara y llegara a tener solo un dígito, la pobreza disminuiría entre 10 y 15 puntos porcentuales, señalaron desde la UCA. La próxima actualización, siendo esta con la información completa del 2022 será publicada por el INDEC en marzo 2023.

Para no caer debajo de la línea de la pobreza, una familia argentina tipo necesitó en diciembre de 2022 ingresos superiores al de una canasta básica de \$ 152.515. Por su parte, la Canasta Básica Alimentaria marcó que para una familia tipo no caiga en la indigencia requirieron \$ 67.787 a dicha fecha.

Perspectivas para el 2023

El Banco Mundial publicó nuevas proyecciones para la economía mundial en un contexto de desaceleración y en ese marco, vaticinó que la Argentina crecerá menos de lo que había previsto anteriormente. El informe marca un crecimiento de 2% para 2023. El mismo escenario se repite para 2024, mientras que para lo que fue el cierre del año 2022 mejoró su proyección de 4,5% a 5,2%

SOCIEDADES ART. 33 LEY N° 19.550 Y OTRAS SOCIEDADES RELACIONADAS

Los porcentajes de participación en el capital de Delta del Plata S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	...2022...	...2021...
Sociedad Comercial del Plata S.A.	50,0000	50,0000
Inversiones Delta S.A.	42,8600	42,8600
Corporación Financiera Guadamar	7,1400	7,1400

EVOLUCION DE LA SOCIEDAD

Las actividades desplegadas por Delta del Plata S.A. (DDP) durante el año 2022 se centraron en el análisis y evaluación de nuevas alternativas para llevar adelante el proyecto inmobiliario en el Delta acorde con la nueva realidad económica y coyuntural que se vive en nuestro país.

Estructura Patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 comparativa con el ejercicio anterior

Al 31 de diciembre de 2022, el activo descendió a \$ 1.798.182.024 mientras que el pasivo totalizó \$8.763.184, determinando un Patrimonio Neto de \$ 1.789.418.840.

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Activo corriente	8.951.989	11.684.992
Activo no corriente	<u>1.789.230.035</u>	<u>1.800.086.420</u>
Total Activo	<u>1.798.182.024</u>	<u>1.811.771.412</u>
Pasivo corriente	6.706.378	8.245.028
Pasivo no corriente	<u>2.056.806</u>	<u>40.598.294</u>
Total Pasivo	<u>8.763.184</u>	<u>48.843.322</u>
Patrimonio Neto		
Capital social	924.025.560	39.000.000
Ajuste de Capital	868.970.823	1.983.669.080
Resultados no asignados	(3.577.543)	(259.740.990)
Total PN	<u>1.789.418.840</u>	<u>1.762.928.090</u>
Total del Patrimonio Neto y Pasivo	<u>1.798.182.024</u>	<u>1.811.771.412</u>

La Sociedad tiene un capital social de \$ 924.025.560 representado por 924.025.560 acciones ordinarias, escriturales de VN 1 cada una y de 1 voto por acción. Teniendo en cuenta el patrimonio neto registrado al cierre del ejercicio, el valor de libros de la acción asciende a \$ 1,94.

- **Situación de corto plazo**

Al 31.12.22, el activo corriente ascendió a \$ 8.951.989 (0,50% del total del activo), inferior al existente al 31.12.21 de \$11.684.992. El principal rubro del activo corriente lo constituyen otros créditos, que totalizan \$8.292.419.

El pasivo corriente (76,53% del total del pasivo) totalizó \$6.706.378 frente a \$8.245.028 de 2022.

El capital de trabajo pasó entonces de \$3.439.964 en 2021 a \$2.245.611 en 2022.

- **Situación de largo plazo**

El activo no corriente descendió a \$1.789.230.035 (99,50% del total activo), frente al registrado al 31.12.21 de \$1.800.086.420.

Los bienes de uso y las inversiones constituyen los principales rubros, al absorber el 69,26% y el 30,69% respectivamente, del total del activo no corriente. Los primeros totalizaron \$1.239.257.151, y están compuestos mayormente por terrenos. Los segundos, de \$549.111.537, se conforman por lotes a ser utilizados en un emprendimiento inmobiliario.

El pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$2.056.806 (23,47% del total del pasivo) frente a \$40.598.294 de 2021.

Estructura de Resultados de la Sociedad por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Al 31.12.22, cierre de su ejercicio económico, Delta Del Plata S.A., registró una pérdida neta de (\$3.577.543), fue producto principalmente de los gastos de administración por (\$13.377.061).

Los resultados financieros y por tenencia totalizaron una ganancia de \$8.410.262 y otros egresos fueron por (\$519.160). En consecuencia, el resultado antes de impuestos a las ganancias arrojó una pérdida de (\$5.485.959)

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Gastos de administración	(13.377.061)	(24.738.756)
Otros egresos	(519.160)	(18.664.183)
Resultados financieros y por tenencia netos incluyendo el RECPAM	8.410.262	15.946.824
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(5.485.959)	(27.456.115)
Impuesto a las ganancias	1.908.416	(5.196.472)
Pérdida del ejercicio	(3.577.543)	(32.652.587)

Estructura de generación o aplicación de Fondos de la Sociedad por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

La variación del efectivo en el ejercicio finalizado el 31.12.22 fue una disminución de \$ 447.784.

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Fondos utilizados en las actividades operativas	(29.577.959)	(7.640.227)
Fondos generados en las actividades de inversión	-	6.767.974
Fondos generados por las actividades de financiación	30.068.293	-
Aumento/(Disminución) neta de efectivo	490.334	(872.253)

Los fondos netos utilizados en las actividades operativas durante el ejercicio descendieron a \$29.577.959. En cuanto a los fondos netos generados en las actividades de financiación ascendieron a \$30.068.293.

Principales indicadores

Se exponen seguidamente y en forma comparativa con las del ejercicio anterior los principales indicadores relacionados con la estructura patrimonial y económica-financiera consolidada de la Sociedad:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Liquidez (1)	1,33	1,42
Solvencia (2)	204,20	36,09
Inmovilización del capital (3)	0,99	0,99
Rentabilidad (4)	-	-

(1) Activo corriente / Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto / Pasivo Total

(3) Activo no corriente / Activo Total

(4) Resultado del ejercicio / Patrimonio Neto Total

Política comercial, financiera y de inversiones de la Sociedad

La política general de financiación de la Sociedad está orientada a cubrir los requerimientos de fondos que demande su plan de inversiones y atender las deudas de corto y largo plazo, principalmente con fondos provenientes de sus accionistas.

Perspectivas

Teniendo en cuenta la delicada actual situación económica del país, el Directorio espera que para el próximo ejercicio las perspectivas sean más favorables para la actividad inmobiliaria en general.

AFECTACION DE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

Teniendo en cuenta los resultados registrados durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, el Directorio propondrá a los accionistas que la pérdida del ejercicio de \$3.577.543 se mantenga dentro de los resultados no asignados.

VENCIMIENTO DE MANDATOS

De acuerdo a lo dispuesto por el Estatuto Social, corresponde a la próxima Asamblea Ordinaria fijar el número de miembros del Directorio y proceder a su elección para cubrir las vacantes que así resulten. Asimismo, corresponde elegir tres Síndicos Titulares y tres Síndicos Suplentes por el término de un año por vencimientos de sus mandatos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 01 de marzo de 2023

EL DIRECTORIO

DELTA DEL PLATA S.A.

Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico
finalizado el 31 de diciembre de 2022 (nota 1.2)
25° ejercicio económico

Denominación de la sociedad: **Delta del Plata S.A.**

CUIT: 30-69686496-5

Domicilio legal: Esmeralda 1320, piso 7 "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal de la sociedad: Operaciones inmobiliarias en general.
Incurción en el negocio de loteos, fraccionamientos, urbanizaciones y clubes de campo.

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.646.046

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: Del estatuto: 18 de febrero de 1998
De las modificaciones: 12 de marzo de 2002
25 de junio de 2013
13 de julio de 2015

Fecha de finalización del contrato social: 18 de febrero de 2097

Datos de las sociedades controlantes:

Denominación de la sociedad: Sociedad Comercial del Plata S.A.
CUIT: 33-52631698-9
Actividad principal: Servicios de financiación y actividades financieras
Domicilio legal: Esmeralda 1320, piso 7 "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Denominación de la sociedad: Inversiones Delta S.A.
CUIT: 30-69724422-7
Actividad principal: Servicios de financiación y actividades financieras
Domicilio legal: Av. Del Libertador 498, piso 27 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

EJERCICIO ECONOMICO NUMERO 25
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR (Nota 1.3)
(expresado en pesos - Nota 1.2)

Composición del capital (Nota 3)	Pesos	
	Suscripto	Integrado
462.012.780 acciones nominativas no endosables de \$1 de valor c/u con derecho a un voto por acción, Clase "A".	924.025.560	924.025.560
462.012.780 acciones nominativas no endosables de \$1 de valor c/u con derecho a un voto por acción, Clase "B".		
Total capital	924.025.560	924.025.560

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Inicialado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha
01 de marzo de 2023
Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022

Comparativo con el ejercicio anterior

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

ACTIVO	31/12/2022	31/12/2021	PASIVO	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Anexo I)	659.570	169.236	Deudas comerciales (Anexos I y VI)	868.484	1.533.557
Otros créditos (Anexos I y VI)	8.292.419	11.515.756	Deudas sociales (Anexos I y VI)	386.043	454.811
			Deudas fiscales (Anexos I y VI)	6.701	-
			Otras deudas (Anexos I y VI)	5.445.150	6.256.660
Total Activo corriente	8.951.989	11.684.992	Total Pasivo corriente	6.706.378	8.245.028
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Anexos I y VI)	861.347	10.082.464	Previsiones para juicios (Anexos V y VI)	1.320	2.571
Propiedades de inversión (Anexo I)	549.111.537	549.111.537	Otras deudas (Anexos I y VI)	2.055.486	40.595.723
Bienes de uso (Anexo II)	1.239.257.151	1.239.257.151			
Activos intangibles (Anexo III)	-	1.635.268			
Total Activo no corriente	1.789.230.035	1.800.086.420	Total Pasivo no corriente	2.056.806	40.598.294
			Total Pasivo	8.763.184	48.843.322
			PATRIMONIO NETO		
			(según estado respectivo)	1.789.418.840	1.762.928.090
Total Activo	1.798.182.024	1.811.771.412	Total Pasivo y Patrimonio Neto	1.798.182.024	1.811.771.412

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

N° de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Estado de resultados

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

	31/12/2022	31/12/2021
Gastos de administración (Anexo IV)	(13.377.061)	(24.738.756)
Otros ingresos y egresos netos (Anexo I)	(519.160)	(18.664.183)
Resultados financieros y por tenencia netos incluyendo el RECPAM (Nota 1.2)	8.410.262	15.946.824
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(5.485.959)	(27.456.115)
Impuesto a las ganancias (Nota 2.h)	1.908.416	(5.196.472)
Pérdida del ejercicio	(3.577.543)	(32.652.587)

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

José Aranguren
Por Comisión FiscalizadoraAdriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separadoGonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

N° de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Estado de evolución del patrimonio neto

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

Rubros	Aportes de los propietarios		Resultados no asignados	Total del patrimonio neto 31/12/2022	Total del patrimonio neto 31/12/2021
	Capital social (Nota 3)	Ajuste de capital			
Saldos al inicio del ejercicio	39.000.000	1.983.669.080	(259.740.990)	1.762.928.090	1.795.580.677
Absorción de resultados resuelta por la Asamblea de Accionistas con fecha 27/04/2022 (Acta N° 32)	-	(259.740.990)	259.740.990	-	-
Aumento de capital resuelto por la Asamblea de Accionistas con fecha 27/04/2022 (Acta N° 32)	885.025.560	(854.957.267)	-	30.068.293	-
Resultado del ejercicio - Pérdida	-	-	(3.577.543)	(3.577.543)	(32.652.587)
Saldos al cierre del ejercicio	924.025.560	868.970.823	(3.577.543)	1.789.418.840	1.762.928.090

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

José Aranguren
Por Comisión FiscalizadoraAdriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separadoGonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Estado de flujo de efectivo

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

	31/12/2022	31/12/2021
Variación del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio (1)	169.236	1.041.536
Efectivo al cierre del ejercicio (1)	659.570	169.236
Aumento (Disminución) neta del efectivo	490.334	(872.300)
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Pérdida ordinaria del ejercicio	(3.577.543)	(32.652.587)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Impuestos a las ganancias	(1.908.416)	5.196.472
Depreciaciones de bienes Intangibles (Anexo III)	1.635.268	3.505.161
Previsión del impuesto al valor agregado (Anexo V)	1.096.463	2.999.147
Previsión para juicios y costas judiciales (Anexo V)	(1.251)	(1.088.023)
Provisiones	245.141	300.492
Diferencia de cambio en deudores varios	(7.203.609)	(8.615.120)
Resultado por venta de lote	-	16.032.073
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en otros créditos	10.232.770	1.823.392
Disminución en deudas comerciales	(665.073)	(287.466)
Aumento (Disminución) en deudas fiscales	6.701	(2.528)
Disminución en deudas sociales	(313.909)	(338.412)
(Disminución) Aumento en otras deudas	(9.562.264)	5.487.125
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(10.015.722)	(7.640.274)
Actividades de inversión		
Cobro por venta de lotes	10.227.246	6.767.974
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	10.227.246	6.767.974
Actividades de financiación		
Aportes en efectivo de los propietarios	278.810	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	278.810	-
Aumento (Disminución) neta del efectivo	490.334	(872.300)

(1) Considerando efectivos los rubros Caja y bancos.

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

José Aranguren
Por Comisión FiscalizadoraAdriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separadoGonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. Normas contables aplicadas

La Entidad ha preparado los presentes estados contables de acuerdo con las Normas Contables Profesionales aprobadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), en la versión en que han sido adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), distintas de la Resolución Técnica (RT) N° 26 sobre Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Entidad ha utilizado como norma de reconocimiento y medición en general a la Resolución Técnica N° 17.

1.2. Reexpresión en moneda homogénea

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por La Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y aprobadas por el CPCECABA. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios al consumidor (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Con fecha 29 de septiembre de 2018 la Junta de Gobierno de la FACPCE aprobó la Resolución N° 539/18, modificada por la Resolución N° 553/19, aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución CD N° 107/18 modificada por la Resolución N° 11/19, estableciendo que debía iniciarse la aplicación del ajuste por inflación para los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios que cerraran a partir del 01/07/2018 (inclusive).

Asimismo, estableció una serie de opciones con la aplicación integral de la RT N° 6 y facilitar la aplicación del procedimiento de reexpresión, entre ellos usar como fecha de transición el inicio del ejercicio y no el inicio del período comparativo, usar una evaluación profesional cuando los registros de determinados activos no están disponibles y no sea factible la estimación de la fecha origen.

Por lo expuesto, los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de acuerdo con la RT N° 6.

Descripción del proceso de reexpresión a moneda de cierre

A efectos de reexpresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la Sociedad deberá, entre otras cosas:

- Eliminar los ajustes parciales contabilizados, a fin de evitar su duplicación.
- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su última reexpresión, según corresponda).

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

1.2. Reexpresión en moneda homogénea (Continuación)

Descripción del proceso de reexpresión a moneda de cierre (Continuación)

- Calcular los coeficientes de reexpresión aplicables. A tal efecto, la serie de índices a utilizar es la resultante de combinar la serie del IPIM compilado por la FACPCE hasta noviembre de 2016, con el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) del INDEC a partir de diciembre de 2016, ambas fechas inclusive.
- Aplicar los coeficientes de reexpresión a los importes de las partidas anticuadas para reexpresarlas a moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán reexpresarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre. Asimismo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda que deberán reconocerse serán aquellos ocurridos desde el 1 de marzo de 2003.
- Comprobar que los valores reexpresados de los diferentes activos no excedan a sus correspondientes valores recuperables determinados de acuerdo con las normas contables profesionales pertinentes.

Utilización de dispensas opcionales establecidas en la Resolución J. G N° 539/2018 de la FACPCE

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración de la Sociedad ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la Resolución J.G.N° 539/2018 (FACPCE), en su versión adoptada por la Resolución C. D. N° 107/2018 (modificada por la resolución M.D N° 11/2019 y la resolución N° 11/2021)

- Ha reexpresado los activos, pasivos y componentes del patrimonio neto con fecha de origen anterior al último proceso de reexpresión, tomando como base las cifras reexpresadas previamente desde la última reexpresión realizada (febrero de 2003).
- La Dirección de la Sociedad ejerció la opción de la RT 6, la Res. JG 539/18 y sus modificaciones adoptada por la Res. CD 107/18 modificada por la Res. 11/19 del CPCECABA de presentar el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) incluido en los resultados financieros y por tenencia, y exponerlo en una sola línea. La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el Recpam) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, y también las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del Recpam sobre dichos resultados. Esta limitación además impide la determinación de ciertos ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, etc.

La falta de información adicional en notas limita la información disponible en los estados contables para su análisis por parte de terceros.

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

1.3. Estados contables comparativos

Las cifras comparativas han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo a la Nota 1.2, 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.

1.4. Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que el Directorio de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. El Directorio de la Sociedad realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, el valor recuperable de los activos. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los estados contables.

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN

Los principales criterios de medición utilizados en la preparación de los estados contables son los siguientes:

a) Activos y pasivos monetarios:

Caja y bancos, se encuentran valuados a su valor nominal.

Créditos y deudas en moneda local, se encuentran valuados a su valor nominal, incorporando, en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del ejercicio, según las cláusulas específicas de cada operación.

b) Propiedades de inversión:

Los terrenos se encuentran valuados a su costo de adquisición reexpresado de acuerdo a lo indicado en la Nota 1.2.

De acuerdo con lo dispuesto por las normas contables profesionales vigentes, no se efectuó la comparación de la medición contable de los bienes de uso con su valor recuperable por no existir indicios de desvalorización.

c) Bienes de uso:

Los bienes de uso están valuados a su costo de adquisición de acuerdo con lo establecido en la Nota 1.2.

Se han considerado como bienes de uso los valores de los lotes que según el proyecto urbanístico original se asignarán a áreas comunes.

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

c) Bienes de uso (Continuación):

De acuerdo con lo dispuesto por las normas contables profesionales vigentes, no se efectuó la comparación de la medición contable de los bienes de uso con su valor recuperable por no existir indicios de desvalorización.

d) Activos Intangibles:

Los bienes intangibles están valuados a su costo de adquisición de acuerdo con lo establecido en la Nota 1.2.

Los intangibles depreciables se exponen netos de sus correspondientes depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones se calculan siguiendo el método de línea recta, las alícuotas se determinan en base a la vida útil asignada a los bienes.

De acuerdo con lo dispuesto por las normas contables profesionales vigentes, no se efectuó la comparación de la medición contable de los intangibles con su valor recuperable por no existir indicios de desvalorización.

e) Previsiones:

Saldo a favor de Impuesto al Valor Agregado: Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 se ha provisionado totalmente el saldo, como consecuencia de un análisis de recuperabilidad efectuado al cierre del ejercicio.

Impuesto a la ganancia mínima presunta: Con el fin de adecuar la valuación del crédito por ganancia mínima presunta a su valor recuperable se ha provisionado la totalidad del mismo.

f) Patrimonio neto:

El Capital social se mantiene a su valor nominal, el exceso sobre el valor ajustado está expuesto en la cuenta Ajuste del capital, según se indica en la Nota 1.2.

Los resultados no asignados se han recalculado a la fecha de aplicación del ajuste por inflación y a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 1.2, considerando los movimientos de cada ejercicio.

g) Cuentas de resultados:

Las cuentas de resultados devengados se computaron a su valor reexpresado, excepto los cargos de activos consumidos (depreciación de bienes de uso e intangibles) que se determinaron en función de los valores de tales activos reexpresados.

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

h) Impuesto a las ganancias:

La Sociedad aplica el método denominado de impuesto diferido para la registración del impuesto a las ganancias. Esta metodología contempla el reconocimiento contable del efecto impositivo estimado futuro, generado por las diferencias temporarias entre la valuación contable y la impositiva de los activos y pasivos. Asimismo considera el efecto del aprovechamiento futuro de los quebrantos impositivos acumulados en base a su probabilidad de utilización. Los activos por impuesto diferido son reconocidos contablemente únicamente en la medida de su probable recuperabilidad.

Con fecha 29 de diciembre de 2017 fue sancionada la reforma tributaria. La misma establece que la tasa del impuesto a las ganancias para las sociedades de capital será del 30% para los ejercicios a partir del 1 de enero del 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019 y se reducirá al 25% para los ejercicios posteriores. Por medio de la Ley Nº 27.541 publicada el 23 de diciembre de 2019 se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2020 la alícuota del 30% aplicable para la liquidación del impuesto. Siguiendo el criterio de valuación de la resolución técnica Nº 17 en su parte pertinente los activos y pasivos por impuesto diferido deben registrarse a la alícuota que se espera esté vigente al momento de su utilización. La Sociedad ha decidido registrar los activos y pasivos diferidos aplicando la alícuota del 30%.

A continuación, se presenta la conciliación entre el impuesto a las ganancias imputado a resultados y el que resulta de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre la utilidad contable:

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado contable antes de impuesto a las ganancias	(5.485.959)	(27.456.115)
Diferencias permanentes	<u>(875.429)</u>	<u>47.379.857</u>
Resultado contable imponible	(6.361.388)	19.923.742
Tasa del impuesto	30%	30%
Impuesto a las ganancias	(1.908.416)	5.977.123
Efecto fiscal por cambio de la alícuota del impuesto	<u>-</u>	<u>(780.651)</u>
Impuesto a las ganancias imputado a resultado	<u>(1.908.416)</u>	<u>5.196.472</u>
Variación en Crédito por quebranto de ejercicio	(3.462.635)	2.218.800
Efecto fiscal del nacimiento y reversión de las diferencias temporarias	<u>1.554.219</u>	<u>2.977.672</u>
Impuesto a las ganancias imputado a resultado	<u>(1.908.416)</u>	<u>5.196.472</u>

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.
 N° de Registro en la I.G.J: 1.646.046
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
 ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**
 (Expresados en Pesos - Nota 1.2)

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

A continuación, se expone el detalle de quebrantos impositivos y créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta, y sus plazos de utilización al 31 de diciembre de 2022:

Ejercicio fiscal hasta el cual se puede utilizar	Crédito por quebranto impositivo	Crédito ganancia mínima presunta
2023	-	102.454
2024	-	137.404
2025	1.431.638	146.359
2026	-	147.610
Total	1.431.638	533.827

La composición del pasivo y activo por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Activo diferido:	31/12/2022	31/12/2021
Quebranto impositivo	1.431.638	2.098.782
Provisión para gastos	84.863	147.026
Subtotal	1.516.501	2.245.808
Pasivo diferido:	31/12/2022	31/12/2021
Devengado exigible	(904.797)	(4.237.104)
Pasivo por ajuste por inflación impositivo	(988.718)	(2.460.565)
Subtotal	(1.893.515)	(6.697.669)
Pasivo por impuesto diferido neto	(377.014)	(4.451.861)

Con fecha 16 de junio de 2021 el poder ejecutivo promulgó la ley 27.630 que establece cambios en la tasa de impuesto a las ganancias para empresas con vigencia para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

José Aranguren
 Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
 Contadora Pública (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
 Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
 Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

h) Impuesto a las ganancias (continuación):

La modificación en la ley de impuesto a las ganancias para las empresas establece el pago del impuesto en base a una estructura de alícuotas escalonadas en función del nivel de ganancia neta imponible acumulada de cada empresa. La escala a aplicar consta de tres segmentos con el alcance que se detalla a continuación:

<u>Ganancia neta imponible acumulada</u>					<u>Sobre el</u>
<u>Más de \$</u>	<u>A \$</u>	<u>Pagarán \$</u>	<u>Más el %</u>		<u>excedente de \$</u>
-	7.604.948,57	-	25	-	-
7.604.948,57	76.049.485,68	1.901.237,14	30	7.604.948,57	
76.049.485,68	En adelante	22.434.598,28	35	76.049.485,68	

Estos montos se ajustarán anualmente, a partir del 1 de enero de 2022, considerando la variación anual del IPC correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

Asimismo, se deja sin efecto la aplicación de la retención sobre la distribución de dividendos del 13%, quedando únicamente vigente la alícuota del 7% para todos los casos.

Siguiendo el criterio expuesto en los párrafos anteriores, la Sociedad decidió registrar al 31 de diciembre de 2022, los activos y pasivos diferidos aplicando la alícuota del 30% y, continúa analizando la evolución de los mismos para estimar la alícuota aplicable en las fechas en que las diferencias entre los valores contables y los fiscales serán revertidas o utilizadas.

3. CAPITAL SOCIAL

El estado de capital al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Suscripto	\$ 924.025.560	\$ 39.000.000
Integrado	\$ 924.025.560	\$ 39.000.000
Inscripto (1)	\$ 39.000.000	\$ 39.000.000

(1) A la fecha de los estados contables el aumento de capital resuelto por asamblea de accionistas con fecha 27/04/2022 se encuentra pendiente de inscripción ante la inspección general de justicia.

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

4. DEMANDA POR USUCAPIÓN

Con fecha 23 de mayo de 2011, la Cámara de Apelaciones N°3 de San Isidro resolvió hacer lugar a una demanda de usucapión (Nuñez Bernardino y Torrez Juana Elvira c/ Delta del Plata S.A) sobre una superficie de 41 hectáreas ubicada en la Primera Sección Islas, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: sección 1º, fracción 706 a, Partida N° 17.070. La sentencia resolvió asimismo imponer las costas al causado y rechazar la acción de usucapión por la restante fracción del terreno reclamada por la actora, con costas a los vencidos. Por otro lado se rechazó la intervención del tercero Hector Giusto y se impusieron las costas devengadas a la Sociedad. Los honorarios regulados que debe afrontar la Sociedad, que en el momento de la sentencia fueron apelados, fueron confirmados en 2012 mediante la resolución de la Excma. Cámara de Apelaciones y ascendían a \$ 459.700. Se encuentran pendientes de pago al cierre de este ejercicio \$130.350, incluidos los aportes correspondientes, los cuales se exponen en el Anexo I.

5. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Con fecha 6 de agosto de 2000, la Sociedad inició una demanda por división de condominio de una fracción de tierra de 60 hectáreas ubicada en la Primera Sección Islas, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, que se cita en su título como Fracción H-I Nomenclatura Catastral: Circ. I, Sec. 713, Parcela 1, Partida N° 14.496, demanda presentada ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°6 Secretaria N°11, Departamento Judicial de San Isidro.

El 21 de noviembre de 2012 se dictó sentencia haciendo lugar a la demanda promovida por la Sociedad con costas a la parte demandada. Esta sentencia fue confirmada por la Cámara recientemente, con fecha 18 de febrero de 2015, motivo por el cual la sentencia se encuentra firme.

Se han incluido los honorarios del estudio Nicholson y Cano, representantes de la sociedad, según los acuerdos celebrados entre partes.

6. SALDOS Y OPERACIONES CON SOCIEDADES ART. 33 LEY N. 19.550 Y SOCIEDADES VINCULADAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 con sociedades Art.33 Ley N. 19.550 son los siguientes:

Denominación	Relación	Otras deudas	
		31/12/2022	31/12/2021
Sociedad Comercial del Plata S.A.	Controlante	854.503	18.094.000
Inversiones Delta S.A.	Controlante	732.480	2.799.036
Corp. Financiera Guadalmar	Vinculada	91.489	15.250.826
Total		1.678.472	36.143.862

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen operaciones con sociedades Art.33 Ley N°19.550, sociedades relacionadas y otras partes vinculadas.

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

7. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de presentación de los estados contables, se encuentra pendiente de transcripción en el libro Diario las registraciones correspondientes al mes de diciembre de 2022, y la transcripción del presente balance al libro Inventarios y Balances.

8. HECHOS POSTERIORES

No se han producido con posterioridad al cierre del ejercicio, hechos o circunstancias que modifiquen significativamente el resultado del mismo.

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

N° de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Composición de los principales rubros

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

ANEXO I

(Hoja 1 de 2)

	31/12/2022	31/12/2021
Caja y bancos		
Dinero en efectivo - pesos	11.460	22.284
Bancos en pesos	648.110	146.952
Total	659.570	169.236
Otros créditos		
Corrientes		
Deudores varios	8.082.860	11.346.787
Seguros a devengar	82.785	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios Ley 25.413	126.774	168.969
Total	8.292.419	11.515.756
No corrientes		
Saldo a favor de impuesto a las ganancias	323.871	630.879
Deudores varios	-	9.449.651
Impuesto a la ganancia mínima presunta	533.827	1.244.127
Previsión impuesto a la ganancia mínima presunta (Anexo V)	-	(1.244.127)
Impuesto al valor agregado saldo a favor	4.144.403	6.471.818
Previsión impuesto al valor agregado saldo a favor (Anexo V)	(4.140.754)	(6.469.884)
Total	861.347	10.082.464
Propiedades de inversión		
Propiedades de inversión	549.111.537	549.111.537
Total	549.111.537	549.111.537
Deudas comerciales		
Proveedores	221.921	405.106
Provisiones	646.563	1.128.451
Total	868.484	1.533.557
Deudas sociales		
Sueldos a pagar	-	1.473
Cargas sociales a pagar	114.144	131.524
A.R.T. a pagar	9.049	9.763
Otras deudas sociales	17.709	11.559
Provisión vacaciones	245.141	300.492
Total	386.043	454.811

José Aranguren
Por Comisión FiscalizadoraAdriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separadoGonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

N° de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Composición de los principales rubrosCorrespondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en pesos - Nota 1.2)**ANEXO I**

(Hoja 2 de 2)

	31/12/2022	31/12/2021
Deudas fiscales		
Retenciones impuesto a las ganancias a pagar	6.701	-
Total	6.701	-
Otras deudas		
Corrientes		
Costas judiciales a pagar (Nota 4 y 5)	5.445.150	6.256.660
Total	5.445.150	6.256.660
No corrientes		
Accionistas (Nota 6)	1.678.472	36.143.862
Pasivo por impuesto diferido (Nota 2.h)	377.014	4.451.861
Total	2.055.486	40.595.723
Otros ingresos y egresos netos		
Resultado por venta de bienes de uso	-	(16.032.073)
Recupero de litigios (Nota 5 y anexo V)	(48.840)	-
Cargos por litigios judiciales (Nota 5 y anexo V)	-	367.037
Recupero previsión créditos fiscales	626.143	-
Previsión saldos a favor impositivos (Anexo V)	(1.096.463)	(2.999.147)
Total	(519.160)	(18.664.183)

José Aranguren
Por Comisión FiscalizadoraAdriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separadoGonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

N° de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Bienes de usoCorrespondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en pesos - Nota 1.2)**ANEXO II**

Concepto	Valor al inicio del ejercicio	Bajas	Valor al cierre del ejercicio
Terrenos para uso común	1.239.257.151	-	1.239.257.151
Totales al 31/12/2022	1.239.257.151	-	1.239.257.151
Totales al 31/12/2021	1.239.704.967	(447.816)	1.239.257.151

José Aranguren
Por Comisión FiscalizadoraAdriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separadoGonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

IntangiblesCorrespondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en pesos - Nota 1.2)**ANEXO III**

Concepto	Valor al inicio del ejercicio	Valor al cierre del ejercicio	Depreciaciones			Neto Resultante
			Al inicio	Del ejercicio	Al cierre	
Gastos preoperativos	17.525.803	17.525.803	15.890.535	1.635.268	17.525.803	-
Totales al 31/12/2022	17.525.803	17.525.803	15.890.535	1.635.268	17.525.803	-
Totales al 31/12/2021	17.525.803	17.525.803	12.385.374	3.505.161	15.890.535	1.635.268

José Aranguren
Por Comisión FiscalizadoraAdriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separadoGonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

N° de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Información requerida por el artículo 64 Inc. b) de la Ley 19550

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en pesos- Nota 1.2)

ANEXO IV

Rubros	Total	Gastos de administración
Sueldos y gratificaciones	3.369.191	3.369.191
Cargas sociales	835.476	835.476
Otros beneficios personal	596.162	596.162
Honorarios y retribuciones por servicios	4.868.725	4.868.725
Movilidad y viáticos	448.555	448.555
Gastos de oficina	79.377	79.377
Amortización intangibles	1.635.268	1.635.268
Impuestos y contribuciones	1.274.559	1.274.559
Gastos bancarios	70.734	70.734
Diversos	199.014	199.014
Totales al 31/12/2022	13.377.061	13.377.061
Totales al 31/12/2021	24.738.756	24.738.756

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Previsiones

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en pesos-Nota 1.2)

ANEXO V

Detalle	Saldo al inicio	Aumentos / (Bajas) del ejercicio	Resultado monetario generado por provisiones	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Deducidas del activo:					
Previsión crédito impuesto a la ganancia mínima presunta (Nota 2.h)	1.244.127	-	(1.244.127)	-	1.244.127
Previsión IVA saldo a favor	6.469.884	1.096.463 a)	(3.425.593)	4.140.754	6.469.884
Incluidas en el pasivo:					
Previsión para juicios	2.571	48.840 a)	(50.091)	1.320	2.571
Totales	7.716.582	1.145.303	(4.719.811)	4.142.074	7.716.582

a) Imputado en otros ingresos y egresos netos (Anexo I)

José Aranguren
Por Comisión FiscalizadoraAdriana G. Raffaelli
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65
Ver informe profesional por separadoGonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J.: 1.646.046

Plazos, tasas de interés y pautas de actualización de créditos y deudas
Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en pesos-Nota 1.2)

ANEXO VI

	Créditos		Deudas	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer:				
hasta 3 meses	8.292.419	11.515.756	1.261.228	1.988.368
Más de 12 meses	861.347	10.082.464	2.056.806	40.598.294
Sin plazo establecido	-	-	5.445.150	6.256.660
TOTAL	9.153.766	21.598.220	8.763.184	48.843.322

Los créditos y deudas no poseen cláusulas de actualización ni devengan intereses.

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Sr. Presidente y Directores de
Delta del Plata S.A.
C.U.I.T.: 30-69686496-5
Domicilio Legal: Esmeralda 1320, piso 7 A
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1- INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES

He auditado los estados contables adjuntos de **Delta del Plata S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo e información complementaria correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y los anexos I a VI.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021 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 ejercicio económico actual.

2- RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos correspondientes al ejercicio mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3- RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.

4- OPINIÓN

En mi opinión, los estados contables mencionados en el apartado 1 presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **Delta del Plata S.A.** al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Según surge de los registros contables de la sociedad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 90.104,77 y no era exigible a esa fecha.
- b) Excepto por lo mencionado en la Nota 7, los estados contables citados en el apartado 1 surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales, de acuerdo a normas legales vigentes.
- c) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación de terrorismo previsto en las correspondientes normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 01 de marzo de 2023.

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 125 F° 65

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
Delta del Plata S.A.
C.U.I.T.: 30-69686496-5
Domicilio Legal: Esmeralda 1320, 7º piso "A"
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados por la comisión fiscalizadora respecto de los estados contables y la memoria de los directores

I.- MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos integrantes de la comisión fiscalizadora, la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos vigentes, acerca de los estados contables de Delta del Plata S.A, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las nota 1 a 8 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a VI, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Manifestamos que, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, contemplan, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Delta del Plata S.A al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha. Asimismo, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular con relación a la memoria de los directores en cuanto al cumplimiento con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

II.- FUNDAMENTO DE LA MANIFESTACIÓN

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por Dra. Adriana G. Raffaelli, quien emitió su informe de fecha 01 de marzo de 2023 y manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

He realizado mi trabajo de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas requieren que cumpla con los requisitos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires y de la RT N° 37.

Dado que no es responsabilidad de la comisión fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los directores.

Asimismo, con relación a la memoria de los directores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control, no teniendo, en lo que es materia de nuestra competencia, observaciones que formular.

Dejamos expresa mención que somos independiente de Delta del plata S.A. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra conclusión.

III.- RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE DELTA DEL PLATA S.A. EN RELACIÓN A LOS ESTADOS CONTABLES

El Directorio de Delta del Plata S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de Delta del Plata S.A para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria el Directorio es el responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

IV.- RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre los documentos mencionados en el apartado I, manifestando que los mismos contemplan, en todos sus aspectos significativos, el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la Ley General de Sociedades y las normas profesionales vigentes.

Consideramos que nuestro trabajo y el informe de los auditores externos nos brindan una base razonable para fundamentar en nuestro informe que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias.

VI.- RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

a) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas adoptada por Resolución C.D. N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) .

b) Excepto por lo mencionado en la Nota 7, los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

c) En el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como síndicos conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades.

d) Hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 01 de marzo de 2023

José Maria Aranguren
Abogado (U.B.A.)
C.P.A.C.F. T°105 F°815
Por Comisión Fiscalizadora