

Memoria

Estados financieros al 31 de diciembre de 2022

**Informes de los
auditores independientes**

Informe de la comisión fiscalizadora

INDICE

Estados consolidados de situación financiera.....	2
Estados consolidados de resultados integrales	3
Estados consolidados de cambios en el patrimonio.....	4
Estados consolidados de cambios en el patrimonio.....	5
Estados consolidados de flujos de efectivo.....	6
1. Información 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 consolidados	8
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	8
2.2. Bases de consolidación	8
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea	8
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados	11
3.1. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.....	11
3.2. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados	15
3.2.1 Moneda funcional y moneda extranjera	15
3.2.2 Instrumentos financieros	15
3.2.3 Propiedad planta y equipos	18
3.2.4 Propiedades de inversión	18
3.2.5 Inventarios.....	19
3.2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo.....	19
3.2.7 Pasivos del contrato	19
3.2.8 Provisiones	19
3.2.9 Otras deudas	20
3.2.10 Impuestos a las ganancias	20
3.2.11 Cuentas del patrimonio	21
3.2.12 Cuentas del estado de resultados integrales	21
3.3. Resultado por acción	22
3.4. Modificación en la presentación del estado consolidado de resultados integrales	22
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	22
4.1. Juicios críticos.....	22
4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....	22
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión.....	23
4.2. Estimaciones significativas	24
4.2.1 Provisiones para contingencias.....	24
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión	24
5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....	24
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros consolidados	25
6.1. Propiedad planta y equipo	25

6.2.	Propiedades de inversión	25
6.3.	Inventarios	26
6.4.	Inversiones en otras entidades	26
6.5.	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	27
6.6.	Otros créditos	27
6.7.	Inversiones en activos financieros	28
6.8.	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo) ...	28
6.9.	Pasivos del contrato	28
6.10.	Deudas comerciales	28
6.11.	Impuesto a las ganancias	29
6.12.	Deudas sociales	29
6.13.	Deudas por arrendamientos	29
6.14.	Otras deudas	29
6.15.	Impuesto a las Ganancias	29
6.16.	Provisiones	30
6.17.	Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	31
6.18.	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	31
6.19.	Gastos de comercialización	32
6.20.	Gastos de administración	32
6.21.	Otros ingresos operativos	32
6.22.	Otros egresos operativos	33
6.23.	Ingresos financieros	33
6.24.	Costos financieros	33
7.	Patrimonio neto	33
8.	Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	34
8.1.	Accionistas	34
8.2.	Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	34
8.3.	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	34
8.4.	Remuneración a la Administración	35
9.	Instrumentos financieros	35
9.1.	Instrumentos financieros por categoría	35
9.2.	Gestión de riesgos	36
9.2.1.	Riesgo de crédito	37
9.2.2.	Riesgo de liquidez	37
9.2.3.	Riesgo de mercado	38
9.2.4.	Riesgo de tasa de cambio	38
10.	Valor razonable de los activos y pasivos	39
11.	Fideicomisos inmobiliarios	41
11.1.	Fideicomiso Golf Club Nordelta - Vigente	41

11.2.	Fideicomiso Los Alisos - Liquidado.....	41
11.3.	Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella - Liquidado	41
12.	Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos	41
13.	Bienes de disponibilidad restringida.....	44
14.	Contratos de arrendamientos.....	44
15.	Registraciones contables	45
16.	Hechos posteriores	45
17.	Aprobación de estados financieros consolidados	45
	Estados separados de situación financiera	46
	Estados separados de resultados integrales.....	47
	Estados separados de cambios en el patrimonio	48
	Estados separados de cambios en el patrimonio	49
	Estados separados de flujos de efectivo	50
1.	Información general de la Sociedad.....	51
2.	Bases de preparación de los estados financieros separados	51
2.1.	Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	51
2.2.	Información financiera presentada en moneda homogénea	51
3.	Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados	54
3.1	Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	54
3.2	Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados.....	57
3.2.1	Moneda funcional y moneda extranjera.....	58
3.2.2	Instrumentos financieros	58
3.2.3	Propiedad, planta y equipos.....	60
3.2.4	Propiedades de inversión	61
3.2.5	Inventarios	61
3.2.6	Inversiones en subsidiarias, asociadas y fideicomisos inmobiliarios	62
3.2.7	Efectivo y equivalentes del efectivo	62
3.2.8	Pasivos del contrato.....	62
3.2.9	Provisiones	62
3.2.10	Otras deudas	62
3.2.11	Impuesto a las ganancias	62
3.2.12	Cuentas del patrimonio	63
3.2.13	Cuentas del estado de resultados integrales	64
3.3	Resultado por acción.....	64
3.4	Modificación en la presentación del estado separado de resultados integrales	64
4.	Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	65
4.1.	Juicios críticos.....	65
4.1.1	Reconocimiento de ingresos.....	65
4.1.2	Clasificación de propiedades de inversión.....	66
4.2.	Estimaciones significativas	66
4.2.1.	Provisiones para contingencias.....	66

4.2.2.	Valor razonable de propiedades de inversión	66
5	Composición de los principales rubros de los estados financieros separados.....	67
5.1	Propiedad, planta y equipo	67
5.2	Propiedades de inversión	67
5.3	Inventario	68
5.4	Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	68
5.5	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	69
5.6	Otros créditos	70
5.7	Inversiones en activos financieros	71
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo).....	71
5.9	Pasivo del contrato	71
5.10	Deudas comerciales	72
5.11	Impuesto a las ganancias.....	72
5.12	Deudas sociales.....	72
5.13	Deudas por arrendamiento	72
5.14	Impuestos a las ganancias	72
5.15	Provisiones	73
5.16	Otras Deudas.....	74
5.17	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados.....	74
5.18	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	74
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	75
5.20	Gastos de comercialización	75
5.21	Gastos de administración	75
5.22	Otros ingresos operativos.....	76
5.23	Otros egresos operativos	76
5.24	Ingresos financieros.....	76
5.25	Costos financieros	76
6	Patrimonio neto	76
6.1	Capital Social	76
6.2	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2021	76
6.3	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	77
7	Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	77
7.1	Accionistas	77
7.2	Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	77
7.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	78
7.4	Remuneración a la Administración	79
8	Instrumentos financieros – Gestión de Riesgos.....	79
8.1	Instrumentos financieros por categoría	79
8.2	Gestión de riesgos	80

8.2.1	Riesgo de crédito	80
8.2.2	Riesgo de liquidez	80
8.2.3	Riesgo de mercado	81
8.2.4	Riesgo de tasa de cambio	81
9.	Valor razonable de los activos y pasivos	82
10.	Fideicomisos inmobiliarios	84
10.1	Fideicomiso Golf Club Nordelta - Vigente	84
10.2	Fideicomiso Los Alisos - Liquidado	85
10.3	Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella - Liquidado	85
11.	Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos	85
12.	Contratos de arrendamientos	87
13.	Bienes de disponibilidad restringida	88
14.	Registraciones contables	88
15.	Hechos posteriores	89
16.	Aprobación de estados financieros separados	89
	Informe sobre los estados financieros consolidados	90
	Informe sobre los estados financieros separado	94
	Informe de la comisión fiscalizadora	98

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

1. Historia de la Sociedad

Nordelta nació de una idea de Julián Astolfoni que se originó en 1972, tiene como antecedentes las Villes Neuves de París y otros emprendimientos urbanísticos de Europa. La intención era atender una demanda insatisfecha, dado que en Gran Buenos Aires no había urbanizaciones que pudieran ofrecer adecuadas infraestructuras de saneamiento y demás servicios, junto con una planificación urbanística racional, integrada y previsible en el futuro.

El proyecto fue aprobado en 1992 por la Provincia de Buenos Aires. En 1998 Julián Astolfoni y Eduardo Costantini se asociaron para comenzar a hacer realidad la idea. 1999 fue el año de lanzamiento del primer barrio, La Alameda, y en el 2000 se entregó el primer lote para su construcción. Nordelta se consolidó rápidamente, hoy tiene 50.000 habitantes disfrutando un nuevo estilo de vida.

Su desarrollo está regido por el plan director aprobado por Ley Provincial, lo cual, a diferencia de otro tipo de emprendimientos, le da a Nordelta un alto grado de previsibilidad.

Nordelta constituye hoy un Núcleo Urbano, cuenta con todos los servicios que se encuentran en las ciudades y de ellos se nutren no solo sus habitantes sino también los de las localidades vecinas. Dentro del partido de Tigre, Nordelta tiene carácter de localidad.

2. Estructura corporativa

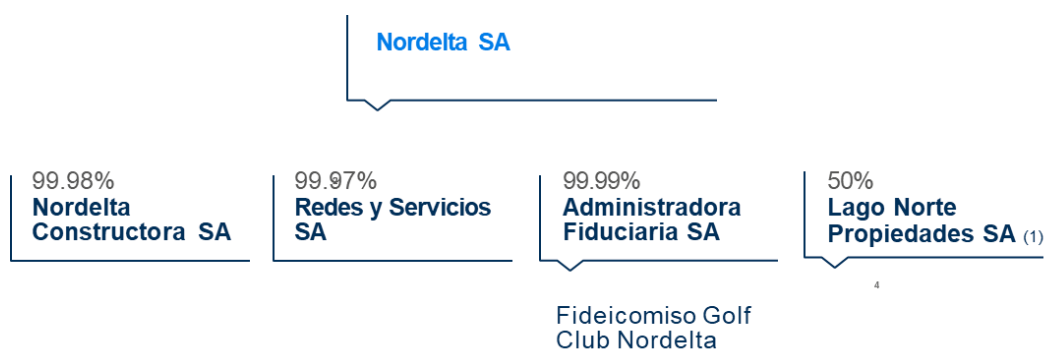
2.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social suscrito, integrado e inscripto de Nordelta SA asciende a \$ 409.906.729 representado por 409.906.729 acciones nominativas no endosables de un peso (\$1) valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción.

El siguiente cuadro muestra la estructura accionaria:

Accionistas	Participación
Einetius S.A.	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%

2.2. Estructura y organizacional del grupo



(1) La participación restante pertenece a Administradora Fiduciaria SA.

Nordelta Constructora S.A.

Su objetivo es la construcción de viviendas y / o unidades funcionales bajo el régimen de la ley 13.512 de propiedad

Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.

Su objeto es la de administrar los fideicomisos constituidos para el desarrollo de distintos sectores que conforman el núcleo urbano a desarrollarse.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

Redes y Servicios S.A.

Dedicada básicamente a la prestación del servicio de agua potable y de agua de riego y sistema cloacal a la ciudad, prestación derivada por las autoridades nacionales correspondientes.

Lago Norte Propiedades S.A.

Su objeto principal es la actividad inmobiliaria relacionada con la compra, venta, permuta, alquiler de inmuebles.

Fideicomiso Golf Club Nordelta

Nordelta reviste el carácter de fiduciante y beneficiario en este fideicomiso, que tiene por objeto el desarrollo de los barrios Golf, Lagos del Golf y Virazón, los cuales se encuentran terminados en su totalidad a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Asimismo, mantiene participaciones en las asociaciones civiles bajo la forma de sociedades anónimas que conforman los distintos barrios dentro de la ciudad.

3. Proyecto Nordelta

A continuación, se muestra información sobre el proyecto Nordelta al 31 de diciembre de 2022:

Proyecto Nordelta	
Ubicación	Tigre, Buenos Aires, AR
Adquisición de la tierra	1998
Primer lanzamiento comercial	1999
Superficie Terreno (hectáreas)	1.705
Barrios lanzados	26
Estatus	En construcción

El proyecto ubicado en el Partido de Tigre, Buenos Aires, Argentina, comprende 1.705 hectáreas que combina la tranquilidad de la naturaleza con las comodidades de la ciudad. Incluye centros médicos, colegios, un centro comercial con más de cien locales, dos templos religiosos, salas de cine, gimnasio, una cancha de golf de dieciocho hoyos diseñada por Jack Nicklaus, una amplia oferta gastronómica, salida directa al Río Luján, un lago central de 180 hectáreas, club deportivo con piletas, canchas de tenis y fútbol, dos estaciones de servicio, salones para eventos, un hotel 5 estrellas y acceso directo a la Autopista Panamericana (vía principal que comunica con la Ciudad de Buenos Aires).

Nordelta es el único complejo creado en el marco del Decreto Ley N° 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires. El plan director de Nordelta fue aprobado en el año 1992 por decreto N° 1736/92 de la misma provincia y Ordenanza Municipal N° 1297/92.

Según las disposiciones del plan director, Nordelta está formada por:

- Diferentes complejos de viviendas y barrios residenciales
- Clubes de deportes
- Áreas de esparcimiento, lagos y espacios recreativos
- Áreas comerciales
- Áreas de salud
- Áreas educacionales

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

Avance de obra:

Lotes:

- En el barrio Los Puentes se completaron los trabajos de caminería, finalizando así los trabajos dentro del barrio en calles y veredas. Los puentes internos y el puente de acceso tienen sus estructuras terminadas y están en etapa de revestimientos y terminaciones.
- En la etapa 1 del Yacht 5, se terminaron las tareas y el sector está listo para anexarse al barrio, al igual que la ampliación contra el río Luján. Restan habilitaciones de servicios tales como gas y energía eléctrica que están gestionándose. Continúan las tareas de tablestacado en la etapa 2 del Yacht 5.
- En el sector Margen Este, los trabajos de movimiento de suelo están muy avanzados. Se terminó con el aporte externo de material y restan tareas de movimiento interno. Se continúan los servicios por vereda.

Centro Nordelta y áreas comunes:

- Se construyó el estacionamiento del Nordelta Plaza y tendidos de servicios, restando únicamente las redes eléctricas. Se ejecutó la calzada definitiva de la avenida de los Lagos en el cruce con la antigua traza de Las Tunas, y se construyó la calle interna que divide las parcelas de Flumine y Town Kiri. En calle Austria se completó el trabajo de terraplenado. Se inició la ejecución de la calle Austria y playón de camiones, que se encuentra con un avance del 90%.
- Swiss Medical continúa con la ejecución de su centro médico de alta complejidad. La fecha estimada de inauguración es abril de 2025.
- Se firmó un convenio con ORT Argentina para la construcción de un establecimiento educativo que brinde enseñanza de nivel primario, secundario y terciario. La nueva edificación será desarrollada con técnicas innovadoras y con un diseño de vanguardia, que ofrecerá espacios de aprendizaje con nuevas tecnologías y enfoques pedagógicos. La primera etapa se prevé que estará habilitada para el ciclo lectivo 2025. El colegio ya tiene la factibilidad urbanística aprobada por la municipalidad de tigre y avanza en la presentación de permiso de obra, el desarrollo del proyecto ejecutivo y licitación de obra.
- En el Centro Nordelta se completó la ejecución de las calles, restando trabajos menores en cantero central. Se retomaron los trabajos de servicios por veredas en la etapa 1.
- El proyecto ganador para la ejecución del centro de innovación fue del estudio alemán Sauerbruch-Hutton. El mismo tendrá un tamaño de 3.500 m2 y se está desarrollando el proyecto ejecutivo. Se estima que su ejecución comenzará en el primer semestre de 2023, terminando a fines de 2024.
- Se contrató a los estudios Richter Dahl Rocha & Asociados y Sauerbruch-Hutton para el desarrollo de un proyecto edilicio de usos mixtos (residencial y comercial) de 30.000 m2 de superficie edificada para las parcelas 3 y 9.
- En el centro médico Las Lomas se continúan ejecutando ampliaciones por 1.300 m2, que duplicarían la superficie actual. Ya se han inaugurado nuevas cocheras y un laboratorio de análisis clínicos.
- Se completaron 1,1 km de ciclovías en el tramo avenida de los fundadores hasta acceso barrio Los Sauces.
- En el sector de Puertos Canoas, se completó la obra principal de mejora con el paisajismo inclusive y estamos comprando y colocando el mobiliario urbano y juegos infantiles.

Estrategia comercial:

Para dar impulso al nuevo Centro Nordelta y junto con la llegada de la nueva institución educativa, ORT, se iniciará una propuesta educativa integral denominada Área Beta, un ecosistema de interacción entre el conocimiento y la producción. El Área Beta es un polo de experimentación y aprendizaje disruptivo y abierto, dirigido a las nuevas generaciones que aspiran a crear un gran ecosistema de actores e intercambio entre conocimiento y producción. El nuevo espacio edilicio y conceptual estará también provisto de servicios culturales, gastronómicos y deportivos. Adicionalmente, se está trabajando a nivel proyectual con el estudio de arquitectura alemán Sauerbruch Hutton y RDR Architectes de Suiza en el desarrollo de los edificios de vivienda, apto profesional, oficinas y locales comerciales, para las dos primeras manzanas a desarrollar en Nordelta Centro.

Se continuarán evaluando las condiciones de mercado a fin de determinar el momento indicado para el lanzamiento de nuevos barrios y venta de macrolotes a terceros.

Status comercial:

Durante el ejercicio económico 2022, pactó la venta de 192 productos (154 lotes, 2 macrolotes, 4 departamentos y 32 otros) y reconoció ingresos por ventas por \$ 7.146 millones explicado principalmente por la entrega de posesión de lotes y macrolotes.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

Cobranzas de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Nordelta contaba con ventas pactadas por \$ 47.950 millones de los cuales ingresaron \$ 35.964 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro por \$ 11.986 millones. Asimismo, el proyecto cuenta con Créditos por ventas por \$ 251 millones.

Stock:

Al 31 de diciembre de 2022, Nordelta contaba con bienes destinados a la venta por \$ 47.636 millones registrados en el rubro Inventario y bienes en alquiler por \$ 1.706 registrados en el rubro Propiedades de inversión.

4. Información contable resumida

4.1. Estructura patrimonial consolidada comparativa

	31/12/2022	31/12/2021
Activo No Corriente	37.962.105.176	41.185.213.918
Activo Corriente	30.105.898.307	26.511.928.832
Total del Activo	68.068.003.483	67.697.142.750
Pasivo No Corriente	16.382.599.710	32.663.026.716
Pasivo Corriente	36.284.524.165	14.437.177.267
Total del Pasivo	52.667.123.875	47.100.203.983
Patrimonio Neto	15.400.879.608	20.596.938.767
Total del Pasivo y Patrimonio Neto	68.068.003.483	67.697.142.750

4.2. Estructura patrimonial separada comparativa

	31/12/2022	31/12/2021
Activo No Corriente	37.567.890.957	40.994.298.392
Activo Corriente	27.813.030.859	24.186.427.171
Total del Activo	65.380.921.816	65.180.725.563
Pasivo No Corriente	14.016.641.019	28.823.594.730
Pasivo Corriente	35.963.401.182	15.760.192.151
Total del Pasivo	49.980.042.201	44.583.786.881
Patrimonio Neto	15.400.879.615	20.596.938.682
Total del Pasivo y Patrimonio Neto	65.380.921.816	65.180.725.563

4.3. Estructura de resultados consolidada comparativa

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado operativo	2.685.814.302	991.510.739
Ingresos financieros	1.078.333.891	1.286.452.848
Costos financieros	(458.777.723)	(3.717.186.940)
Otros ingresos y egresos, netos	(22.525.194)	(166.875.342)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.840.726.906	(567.734.371)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	6.123.572.182	(2.173.833.066)
Impuesto a las Ganancias	(1.828.933.339)	(3.168.308.840)
Resultado neto del ejercicio	4.294.638.843	(5.342.141.906)

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

4.4. Estructura de resultados separada comparativa

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado operativo	2.231.504.807	803.761.421
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos	(296.364.881)	(967.482.736)
Ingresos financieros	599.872.907	1.110.770.855
Costos financieros	(440.679.436)	(3.784.758.373)
Otros ingresos y egresos, netos	(261.195.344)	(167.886.567)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	4.269.575.404	846.104.568
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	6.102.713.457	(2.159.490.832)
Impuesto a las Ganancias	(1.808.074.522)	(3.182.649.975)
Resultado neto del ejercicio	4.294.638.935	(5.342.140.807)

4.5. Estructura de flujo de efectivo consolidada comparativa

	31/12/2022	31/12/2021
Fondos (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(5.550.465.015)	656.784.285
Fondos generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	3.116.189.993	(1.882.107.869)
Fondos utilizado en las actividades de financiación	(1.707.211.382)	(121.649.091)

4.6. Estructura de flujo de efectivo separada comparativa

	31/12/2022	31/12/2021
Fondos (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(5.184.751.958)	4.575.508.709
Fondos generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	3.460.354.411	(4.786.748.129)
Fondos utilizado en las actividades de financiación	(1.707.211.382)	(121.649.091)

5. Indicadores

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de diciembre de 2022 comparativos con el ejercicio anterior, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad:

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

5.1. Indicadores sobre base consolidada

INDICE		31/12/2022	31/12/2021
Solvencia	Patrimonio neto / Pasivo total	0,29	0,44
Endeudamiento	Pasivo total / Patrimonio neto	3,42	2,29
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,83	1,84
Liquidez inmediata (Prueba ácida)	(caja y bancos + inversiones corrientes + créditos corrientes) / pasivo corriente	0,39	1,24
Razón del patrimonio al Activo	patrimonio neto / activo total	0,23	0,30
Razón de inmovilización de activos	activo no corriente / activo total	0,56	0,61
Rentabilidad total	Resultado total (u ordinario) / Patrimonio neto al cierre excluido el resultado del ejercicio	0,39	-0,21
Leverage financiero	Resultado neto ordinario / Patrimonio neto) / (Resultado neto ordinario + intereses negativos) / activo total)	4,38	3,33
Rotación de activos	Ventas / activo	0,14	0,15
Rotación de inventarios	Costo / existencia promedio de bienes de cambio [= (EIBC + EFBC) / 2]	0,42	0,46

5.2. Indicadores sobre base individual

INDICE		31/12/2022	31/12/2022
Solvencia	Patrimonio neto / Pasivo total	0,31	0,46
Endeudamiento	Pasivo total / Patrimonio neto	3,25	2,16
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,77	1,53
Liquidez inmediata (Prueba ácida)	(caja y bancos + inversiones corrientes + créditos corrientes) / pasivo corriente	0,36	1,06
Razón del patrimonio al Activo	patrimonio neto / activo total	0,24	0,32
Razón de inmovilización de activos	activo no corriente / activo total	0,57	0,63
Rentabilidad total	Resultado total (u ordinario) / Patrimonio neto al cierre excluido el resultado del ejercicio	0,39	-0,21
Leverage financiero	Resultado neto ordinario / Patrimonio neto) / (Resultado neto ordinario + intereses negativos) / activo total)	4,21	3,21
Rotación de activos	Ventas / activo	0,11	0,12
Rotación de inventarios	Costo / existencia promedio de bienes de cambio [= (EIBC + EFBC) / 2]	0,36	0,45

6. Contexto económico

6.1. Tendencia macroeconómica global

El informe de política monetaria elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) de diciembre 2022, indica que la economía global ha perdido impulso, junto con una aceleración inflacionaria generalizada entre países.

En los últimos meses, la economía mundial continuó acusando los efectos negativos de los altos precios de la energía, principalmente, en Europa; la desaceleración de la economía de China por las restricciones a la movilidad y los problemas en el sector inmobiliario; y, con mayor peso, la política monetaria más contractiva de lo esperado en los países avanzados, con sus consecuencias en la actividad económica y las condiciones financieras globales.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

La persistencia de la inflación por encima del límite superior promedio de la inflación (en torno al 4%) hizo que los bancos centrales del G-20 lleven a cabo el mayor ciclo de política monetaria contractiva desde la crisis financiera global de 2008-2009. Los bancos centrales de países desarrollados, a excepción de Japón, continuaron subiendo sus tasas de interés a una velocidad récord. Adicionalmente, continúan con su política monetaria no convencional contractiva, retirando liquidez del mercado. Con excepción de la autoridad monetaria de Japón que mantiene una política no convencional expansiva, a la que sumó la intervención en el mercado cambiario para evitar una mayor depreciación de su moneda. Frente a estas medidas, se observa una incipiente desaceleración de la inflación en los EEUU, Canadá y en la zona del euro, mientras que el resto de los países desarrollados de la muestra siguen con niveles crecientes de inflación.

Por su parte, los bancos centrales de economías emergentes siguieron tomando medidas contractivas, con la excepción de Turquía, Rusia, y China. En tanto, los bancos centrales de Latinoamérica, que habían comenzado a tomar medidas contractivas más anticipadamente (Brasil, Chile y Perú), mantuvieron sus tasas de política monetaria (TPM) sin cambios. La inflación en estas economías se encuentra disminuyendo levemente en los últimos meses, salvo en Chile.

Según el último informe de “Perspectivas de la Economía Mundial” de octubre 2022, la mayor inflación registrada en varias décadas, el endurecimiento de las condiciones financieras en la mayoría de las regiones, la invasión rusa de Ucrania y la persistencia de la pandemia de COVID-19 inciden notablemente en las perspectivas.

Así, se pronostica que el crecimiento mundial se desacelere a 2,7% en 2023 (-0,2 p.p.) siendo este el perfil de crecimiento más débil desde 2001 – a excepción de la fase aguda de la pandemia. Por otra parte, los pronósticos de inflación prevén que la inflación mundial desacelere a 6,5% en 2023 y a 4,1% en 2024.

En cuanto a las diferencias entre países, los pronósticos de crecimiento para las economías avanzadas se desacelerarán a 1,1% en 2023. La desaceleración económica proyectada y las revisiones a la baja se concentran en Estados Unidos y las economías europeas.

Se proyecta que el crecimiento en Estados Unidos disminuya de 5,7% en 2021 a 1,6% en 2022 y 1,0% en 2023. La reducción de la renta real disponible sigue mermando la demanda de consumo, y las tasas de interés más altas están asestando un golpe importante al gasto, en especial al gasto en inversión en viviendas.

En la zona del euro, la desaceleración del crecimiento es menos pronunciada que en Estados Unidos en 2022, aunque se prevé que se intensifique en 2023. Se proyecta que el crecimiento sea de 3,1% en 2022 y de 0,5% en 2023. Este promedio para la zona del euro oculta una heterogeneidad importante entre países miembros individuales.

También en el Reino Unido se proyecta una desaceleración económica importante. El pronóstico de crecimiento es de 3,6% en 2022 y de 0,3% en 2023, con una inflación elevada, que reduce el poder adquisitivo, y el endurecimiento de la política monetaria, que asesta un golpe al gasto de los consumidores y la inversión empresarial.

En Japón se prevé que el crecimiento sea más estable, de 1,7% en 2021 y 2022, y de 1,6% en 2023. Las revisiones reflejan principalmente factores externos, con un cambio negativo en los términos de derivado del aumento en los precios de importación de la energía, así como el descenso del consumo debido a que la inflación de precios supera el crecimiento de los salarios.

Por su parte, para las economías de mercados emergentes y en desarrollo se prevé que el crecimiento disminuya hasta 3,7% en 2022 y que se mantenga en ese nivel en 2023, a diferencia de la profundización de la desaceleración económica en las economías avanzadas.

Particularmente en América Latina y el Caribe se pronostica que el crecimiento económico sea de 3,5% en 2022 y de 1,7% en 2023. Esta desaceleración se dará a medida que se debilite el crecimiento de los países socios, las condiciones financieras se endurezcan y los precios de las materias primas se relajen.

El informe destaca que, hacia adelante, la evolución será condicional a si la contracción monetaria culmina gradualmente, con la inflación profundizando una incipiente desaceleración; o si las subas de tasas prosiguen al ritmo actual o de manera desordenada, dando lugar a una mayor volatilidad financiera y a una creciente ralentización económica.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

6.2. Economía argentina

Según el informe de política monetaria elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) de diciembre 2022, la actividad económica en Argentina siguió expandiéndose durante el tercer trimestre del año a una tasa superior a la de los trimestres anteriores. Sin embargo, para el cuarto trimestre, los indicadores adelantados de actividad anticipan un freno en el crecimiento. Esta dinámica reflejará en parte el efecto de la sequía, que afectó a la cosecha fina en la última parte del año y que plantea condicionalidades iniciales para el resultado de la cosecha gruesa del año entrante.

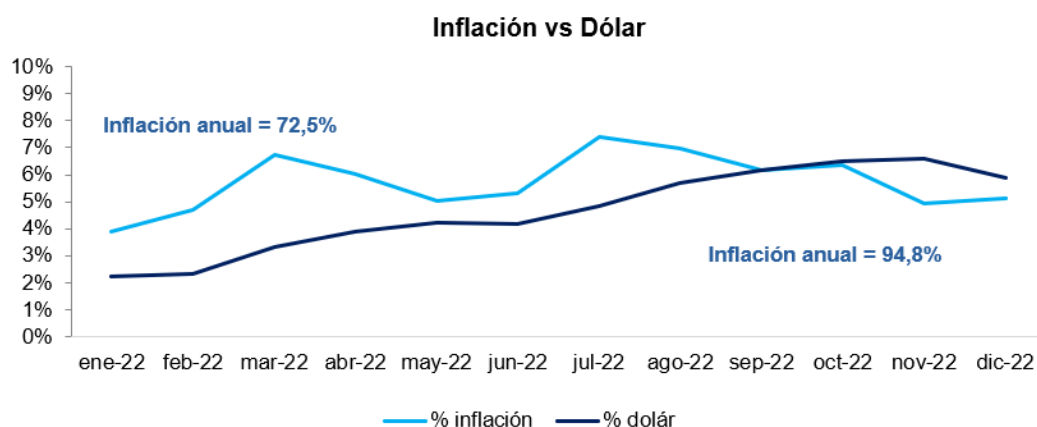
En noviembre de 2022 (última información disponible), el estimador mensual de actividad económica (EMAE) publicado por el INDEC, registró un incremento interanual de 2,6% y una disminución de 0,7% respecto a octubre de 2022 en la medición descentralizada.

Con relación a igual mes de 2021, 12 de los sectores de actividad que conforman el EMAE registraron subas en noviembre, entre las que se destacan las de hoteles y restaurantes (+22,1% ia), y explotación de minas y canteras (+9,5% ia).

El sector Comercio mayorista, minorista y reparaciones (+3,5% ia) fue el de mayor incidencia en la variación interanual del EMAE, seguido por Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (+3,6 ia) e Industria manufacturera (+2,0% ia).

Por su parte, el sector Agricultura, ganadería, caza y silvicultura (-6,3% ia) fue el que registró la mayor caída en la comparación interanual, seguido de Intermediación financiera (-3,3% ia): entre ambos restaron 0,4 puntos porcentuales a la variación interanual del EMAE.

En relación a los precios, el índice de precios al consumidor (IPC) acumuló en el año 2022 una variación de 94,8%, valor más año desde 1991. Mientras que, con relación al tipo de cambio, se ha observado una depreciación del peso de 72,5% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio divisa vendedor del Banco de la Nación Argentina en los doce meses del año 2022.



Fuente: INDEC / BCRA

En cuanto al Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional, 2022 finalizó con el cumplimiento de los criterios de desempeño. Esto implicó un déficit primario fiscal menor al 2,5% del PBI; emisión del BCRA para asistir al Tesoro menor al 1% del PBI; y acumulación de dólares a las reservas internacionales superior a US\$ 5.000 millones. En este último punto fue vital la implementación de un tipo de cambio diferenciado para la exportación de soja y derivados. La primera versión del “dólar soja” permitió al Gobierno sumar ingresos por US\$ 8.125 millones, mientras la aportó unos US\$ 3.160 millones.

Para 2023 se espera una moderación en el ritmo de expansión, ya con la mayoría de los sectores habiendo superado sus niveles de prepandemia. Por un lado, la economía global continúa su proceso de desaceleración y el mercado incorpora en el precio de los activos la expectativa de una recesión global. En el plano local, el sector público continúa planteando un escenario de mayor austeridad por parte de la política fiscal y enfrentando un desafío significativo en relación con la política de administración de los pasivos públicos.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

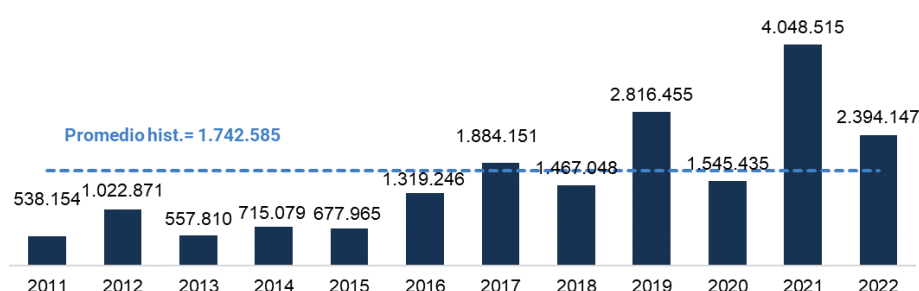
Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

Asimismo, dado que 2023 es un año de elecciones presidenciales, podría observarse un incremento de la volatilidad en las cotizaciones de los activos en los mercados financieros domésticos. La sequía causó un fuerte recorte en la cosecha de trigo, en gran medida destinada al mercado interno y condicionó los resultados de la cosecha gruesa el próximo año, cuya siembra ya se encuentra retrasada. En este contexto las previsiones del mercado respecto del crecimiento económico de 2023 se ubican en 0,7% anual, según la mediana del sondeo del REM de fines de noviembre, mientras que el PFE-FMI contempla un rango entre el 1,5 y 2,5% de crecimiento promedio, cuyo centro es el 2% contenido en la Ley de Presupuesto Nacional 2023.

6.3. Mercado inmobiliario local

Mercado residencial

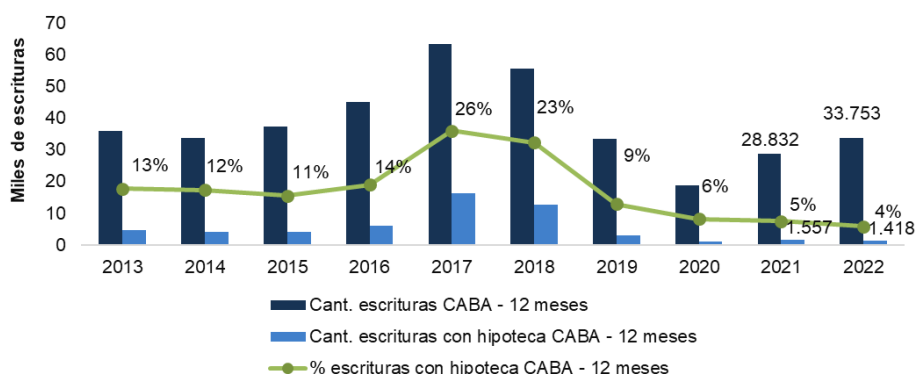
M2 permitidos CABA - 12 meses



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)

En el año 2022, se observa que los permisos de obra otorgados en Ciudad de Buenos Aires fueron de 2.394.147 m2 (1.168 permisos). Esto significa una disminución de 41% comparado con el mismo periodo del año 2021, pero un incremento de 37% comparado contra el promedio histórico de los últimos 10 años (1.742.585 m2).

Evolución escrituras CABA



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

En cuanto a la actividad en el mercado inmobiliario local, según los últimos datos publicados por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, la cantidad de actos escriturales registrados en el periodo de 12 meses del 2022 -33.753 actos- mostró un crecimiento interanual del 25,75%. Las transacciones mediante crédito hipotecario representaron sólo un 4% del total de actos escriturales en el 2022, contra un equivalente de 5% en el año 2021.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

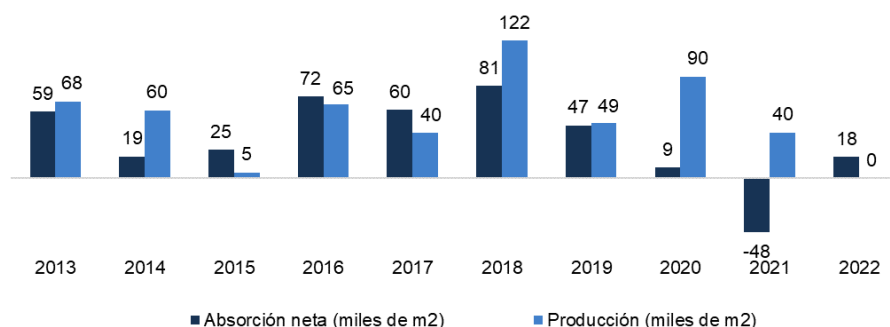
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

Mercado de oficinas Clase A

Según el último relevamiento realizado por Cushman & Wakefield a diciembre 2022, el mercado de oficinas premium de Buenos Aires poseía un stock de 1.617.303 m2 alquilables, conformado por 102 edificios con una superficie disponible al 31 de diciembre de 2022 de 234.071 m2. La renta pedida en promedio ascendía a US\$23,7/m2 por mes.

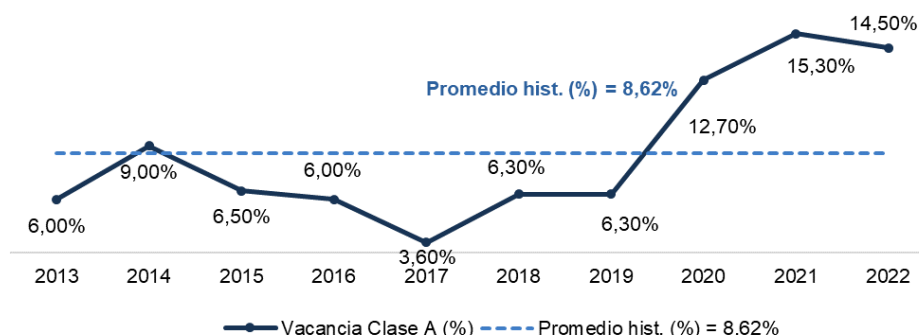
Oferta y demanda de oficinas Clase A



Fuente: Cushman & Wakefield

El último trimestre cerró con una absorción neta de 18.483 m2 con 24.957 m2 tomados por empresas y 6.474 m2 desocupados siendo el submercado con más movimiento el corredor Panamericano con 9.370 m2 absorbidos y ninguna desocupación.

Vacancia de oficinas Clase A - Buenos Aires



Fuente: Cushman & Wakefield

Al 31 de diciembre de 2022, el índice de vacancia resultó de 14,50% de la superficie total alquilable percibiendo una baja de aproximadamente un punto porcentual respecto al ejercicio anterior pero aún mantiene un nivel superior al promedio histórico de los últimos 10 años del 8,62%.

7. Comentario de la gerencia

La Sociedad opera en un contexto de alta incertidumbre, política y económica, que suele afectar las decisiones de los agentes económicos, especialmente aquellas asociadas a la adquisición de bienes durables y de largo plazo como los que produce el Grupo.

El resultado de las operaciones de la Sociedad puede verse afectado por cambios en el índice general de precios, variaciones del tipo de cambio, cambios en políticas económicas y fiscales, entre otros.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Información confeccionada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados y Separados de Nordelta S.A.

En este contexto, se ha logrado mantener los niveles de actividad, especialmente en los niveles de venta en cada uno de los proyectos en desarrollo. Consecuentemente, la Sociedad ha continuado el avance de obras comprometidas y ha iniciado obras nuevas durante el 2022, con buenas perspectivas desde este punto para 2023. Estos resultados fueron posibles gracias al bajo nivel de endeudamiento y la solidez de su estructura de capital y flujos de fondos, elementos que le permiten transitar estos períodos de elevada incertidumbre sin ver afectada la situación patrimonial en forma significativa.

La Sociedad mantiene los planes de inversión, impulsando las obras en curso y explorando activamente oportunidades, capitalizando el valor marcario y aprovechando fortalezas para continuar desarrollando productos inmobiliarios únicos, innovadores y de alta calidad.

8. Agradecimientos

El Directorio quiere reconocer expresamente el compromiso y la colaboración de los asesores externos en el análisis y selección de la estructura societaria más eficiente, su constitución e inscripción.

A su vez agradece a sus proveedores y clientes por la confianza y el apoyo brindado.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

EL DIRECTORIO

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechados el 10 de marzo de 2023, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A. Estados financieros consolidados

al 31 de diciembre 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 consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados de situación financiera****Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

Activo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	1.582.841.804	1.616.119.146
Propiedades de inversión	6.2	1.705.894.400	22.965.705.115
Inventario	6.3	33.475.283.335	16.102.902.602
Inversiones en otras entidades	6.4	15.171.342	14.984.980
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	13.794.740	-
Otros créditos	6.6	1.169.119.555	485.502.075
Total del activo no corriente		37.962.105.176	41.185.213.918
Activo corriente			
Inventario	6.3	15.938.957.839	8.660.438.549
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	361.462.789	200.837.470
Otros créditos	6.6	8.182.314.311	9.466.478.339
Inversiones en activos financieros	6.7	3.070.908.919	5.526.943.877
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	2.552.254.449	2.657.230.597
Total del activo corriente		30.105.898.307	26.511.928.832
Total del activo		68.068.003.483	67.697.142.750
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		3.708.327.845	3.708.327.845
Resultados acumulados		11.692.551.770	16.888.610.837
Atribuible a los propietarios de la controlante		15.400.879.615	20.596.938.682
Participación no controladora		(7)	85
Total del patrimonio		15.400.879.608	20.596.938.767
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	6.171.276.092	22.145.842.772
Deudas por arrendamiento	6.13	44.892.553	-
Pasivo por impuesto diferido	6.15	10.026.422.381	10.312.359.436
Provisiones	6.16	140.008.684	204.824.508
Total del pasivo no corriente		16.382.599.710	32.663.026.716
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	34.112.613.458	11.041.102.344
Deudas comerciales	6.10	677.943.693	525.161.073
Impuesto a las ganancias	6.11	894.454.889	2.206.185.714
Deudas sociales	6.12	283.699.694	359.800.325
Deudas por arrendamiento	6.13	30.178.441	-
Otras deudas	6.14	285.633.990	304.927.811
Total del pasivo corriente		36.284.524.165	14.437.177.267
Total del pasivo		52.667.123.875	47.100.203.983
Total del pasivo y del patrimonio		68.068.003.483	67.697.142.750

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados de resultados integrales

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.17	9.195.424.105	9.964.593.478
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.18	(2.977.345.070)	(3.039.504.556)
Resultado bruto		6.218.079.035	6.925.088.922
Gastos de comercialización	6.19	(1.762.249.708)	(1.672.254.960)
Gastos de administración	6.20	(1.606.512.936)	(1.473.234.370)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(146.083.655)	(2.169.299.018)
Otros ingresos operativos	6.21	286.840.517	82.370.497
Otros egresos operativos	6.22	(304.258.951)	(701.160.332)
Resultado operativo		2.685.814.302	991.510.739
Ingresos financieros	6.23	1.078.333.891	1.286.452.848
Costos financieros	6.24	(458.777.723)	(3.717.186.940)
Otros ingresos y egresos, netos		(22.525.194)	(166.875.342)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.840.726.906	(567.734.371)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		6.123.572.182	(2.173.833.066)
Impuesto a las ganancias	6.15	(1.828.933.339)	(3.168.308.840)
Resultado neto del ejercicio		4.294.638.843	(5.342.141.906)
Resultado integral del ejercicio		4.294.638.843	(5.342.141.906)
Resultado integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controlante		4.294.638.935	(5.342.140.807)
Participaciones no controladas		(92)	(1.099)
		4.294.638.843	(5.342.141.906)
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]	3.3	16.532	(20.565)

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre 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	3.682.350.845	3.708.327.845	445.794.412	13.935.522.147	6.550.376.830	(4.043.082.552)	16.888.610.837	20.596.938.682	85	20.596.938.767
Distribución de resultados acumulados (*):											
Desafectación de Reserva especial	-	-	-	-	-	(5.342.140.807)	5.342.140.807	-	-	-	-
A Reserva voluntaria	-	-	-	-	1.299.058.255	-	(1.299.058.255)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(9.490.698.002)	-	-	(9.490.698.002)	(9.490.698.002)	-	(9.490.698.002)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	4.294.638.935	4.294.638.935	4.294.638.935	(92)	4.294.638.843
Saldos al 31/12/2022	25.977.000	3.682.350.845	3.708.327.845	445.794.412	5.743.882.400	1.208.236.023	4.294.638.935	11.692.551.770	15.400.879.615	(7)	15.400.879.608

(*) 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 consolidados.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre 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	3.682.350.845	3.708.327.845	58.946.306	13.935.522.147	6.550.376.830	7.736.962.081	28.281.807.364	31.990.135.209	1.184	31.990.136.393
Distribución de resultados acumulados (*):											
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(6.051.055.720)	(6.051.055.720)	(6.051.055.720)	-	(6.051.055.720)
A reserva legal	-	-	-	386.848.106	-	-	(386.848.106)	-	-	-	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(5.342.140.807)	(5.342.140.807)	(5.342.140.807)	(1.099)	(5.342.141.906)
Saldos al 31/12/2021	25.977.000	3.682.350.845	3.708.327.845	445.794.412	13.935.522.147	6.550.376.830	(4.043.082.552)	16.888.610.837	20.596.938.682	85	20.596.938.767

(*) 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 consolidados.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados de flujos de efectivo

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	31/12/2022	31/12/2021
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	4.294.638.843	(5.342.141.906)
Impuesto a las ganancias	1.828.933.339	3.168.308.840
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el flujo neto de efectivo:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	126.546.128	119.528.432
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	(583.274.598)	1.929.273.099
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(7.451.232)
Baja de Propiedades de Inversión	91.894.000	-
Variación neta de provisiones	45.562.145	27.550.834
Variación neta previsión para deudores incobrables	(14.558.579)	13.340.975
Resultado por valuación de propiedades de inversión	146.083.655	2.169.299.018
Intereses financieros por arrendamiento	4.692.004	-
Diferencia de cambio de arrendamientos	(2.491.362)	-
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(6.408.802.390)	(6.877.500.509)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(3.229.565.822)	(2.532.192.582)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(806.944.404)	(1.094.348.484)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(3.629.066.963)	(2.060.575.488)
Otros créditos	(7.183.015.998)	(9.050.724.309)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(159.861.480)	120.279.884
Fondos Restringidos	-	131.470.632
Deudas comerciales, sociales y otras	(2.252.699.879)	(384.728.492)
Pagos por arrendamientos	(5.571.263)	-
Pasivos del contrato	13.505.746.824	20.573.045.488
Pago impuesto a las ganancias	(1.226.815.215)	(245.649.915)
Fujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(5.458.571.015)	656.784.285
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(51.708.494.755)	(38.567.955.662)
Venta de activos financieros	54.747.804.311	36.904.365.104
Pago por incorporación de Propiedad Planta y Equipos (**)	(14.827.171)	(25.120.367)
Pago por incorporación de mejoras en propiedades de inversión	-	(200.834.735)
Cobros por ventas de Propiedad Planta y Equipos	-	7.451.232
Movimientos netos por inversiones en otras entidades	(186.392)	(13.441)
Fujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	3.024.295.993	(1.882.107.869)
Actividades de financiación		
Deudas financieras canceladas	-	(121.600.683)
Pago de dividendos (*)	(1.707.211.382)	(48.408)
Fujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(1.707.211.382)	(121.649.091)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	2.657.230.597	439.607.574
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	4.036.510.256	3.564.595.698
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(4.141.486.404)	(1.346.972.675)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 6.8)	2.552.254.449	2.657.230.597

(*) Neto de \$ 7.783.486.620 y \$ 6.051.007.312, respectivamente, compensado con deudas con partes relacionadas y con dividendos pagados con activos financieros.

(**) Neto de \$ 78.441.615 correspondiente a altas de IFRS 16.

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

1. Información 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.

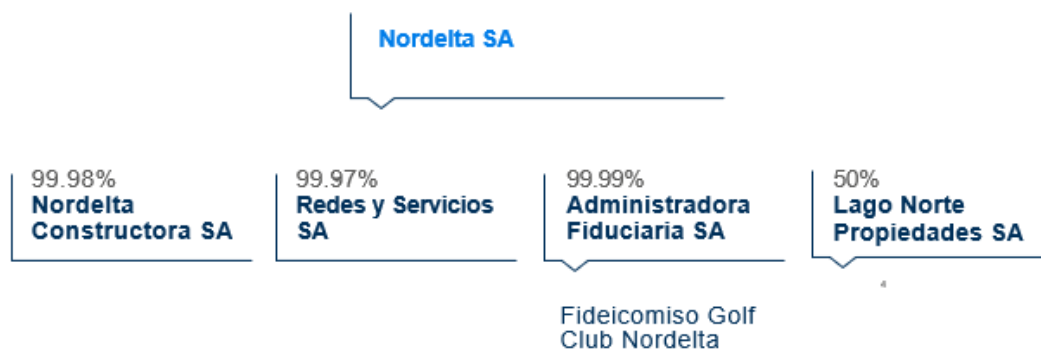
El emprendimiento urbanístico, Nordelta, incluye 1.705 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Argentina. El mismo se comercializa desde 1999.

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 31 de diciembre 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.
- **Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.:** Sociedad fiduciaria en el Fideicomiso Golf Club Nordelta. Nordelta S.A. es beneficiario final del fideicomiso.
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Broker inmobiliario

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros consolidados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en los 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 consolidados de la Sociedad por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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.

Los presentes estados financieros consolidados 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.

Con fines comparativos, los presentes estados financieros consolidados incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021, que son parte integrante de los estados financieros consolidados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio actual. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, 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 consolidados 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 “U\$S”, “USD” o “dólares US” son a dólares estadounidenses.

2.2. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados 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 consolidados 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 31 de diciembre de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al 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

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

General N° 10/18 de la IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros consolidados están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasa de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018, la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución CD N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de las normas contables profesionales a partir del 1° de julio de 2018, en consonancia con la visión de organismos internacionales

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 94,79% y 50,94% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado consolidado de situación financiera

- a) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. En un ejercicio inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.
- b) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- c) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

- d) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del ejercicio por depreciación de las propiedades, planta y equipo, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, Planta y Equipo, Inventarios, Inversiones en otras entidades, ciertas partidas de Otros créditos, Pasivos del contrato.

- e) Cuando proceda la activación de costos financieros en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- f) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporal gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio. Cabe señalar que a partir del ejercicio 2018 las altas de propiedad, planta y equipo se ajustan por inflación para propósitos fiscales.

Reexpresión del estado consolidado de resultados integrales

- a) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- b) La pérdida neta y/o ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Reexpresión del estado consolidado de cambios en el patrimonio

- a) A la fecha de transición (1° de enero de 2017), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
- Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas y los resultados no asignados, se reexpresaron desde la fecha en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - Las ganancias reservadas se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
- b) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (a) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del ejercicio, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

Reexpresión del estado consolidado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujo de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

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

En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2022.

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 consolidados.

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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.

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.

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.
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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 16 "Arrendamientos"	Ejemplo ilustrativo- Incentivos al arrendamiento	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. 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 consolidados.

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 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 ejercicio 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 ejercicio 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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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 imponibles 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.

Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos

En septiembre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 relacionadas con la medición de los arrendamientos en transacciones de venta con arrendamiento posterior, dado que no especificaba como medir dichos arrendamientos en una fecha posterior a la fecha de su reconocimiento inicial, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIIF 16, el pasivo por arrendamiento originado en una venta con arrendamiento posterior requiere que el vendedor-arrendatario mida el pasivo por arrendamiento de forma tal que no reconozca un resultado por el derecho de uso que retiene, no impidiendo que reconozca un resultado por la terminación parcial o total del arrendamiento.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros. La Sociedad decidió no aplicar anticipadamente dichas modificaciones.

Modificaciones a la NIC 1 y Documento de Práctica 2 - Pasivos no corrientes con cláusulas de compromisos asumidos ("covenants")

En octubre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 relacionadas con la clasificación de pasivos no corrientes que incluyen covenants, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada y en oportunidad a la aplicación de las modificaciones emitidas por el IASB sobre la clasificación de pasivos (ver apartado "Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos" de la presente Nota).

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los acuerdos de préstamos con covenants como pasivos no corrientes puede verse afectada cuando una entidad deba cumplir dicho covenant en o antes de la fecha del período que se informa aun cuando el covenant se evalúe posteriormente.

Adicionalmente, se incorporan ciertos requisitos adicionales de revelación en nota que permita comprender a los usuarios de los estados financieros el riesgo de que el pasivo no corriente pueda convertirse en exigible dentro de los 12 meses siguientes al período que se informa.

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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 Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico reexpresado en moneda de cierre en el caso de las partidas no monetarias, excepto por la revaluación de ciertos activos no corrientes e instrumentos financieros, que son medidos al valor razonable al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a lo mencionado más abajo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

Las normas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados son las que se describen a continuación:

3.2.1 Moneda funcional y moneda extranjera

Las partidas de los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico principal en que opera la Sociedad (la moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias y fideicomisos es el peso argentino.

En la preparación de los estados financieros, las transacciones en monedas diferentes a la moneda funcional (monedas extranjeras) son registradas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción. A la fecha de cierre del ejercicio, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. Las partidas no monetarias valuadas a sus valores razonables que están denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha cuando los valores razonables fueron determinados.

Las partidas no monetarias que son valuadas en términos del costo histórico en moneda extranjera no son reconvertidas. Las diferencias de cambio son reconocidas en el estado de resultados integrales en el ejercicio en que se originaron.

3.2.2 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos contablemente cuando la Sociedad es parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son medidos en el momento inicial a su valor razonable. Los costos de transacción que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados) son adicionados o deducidos al valor razonable de los activos o pasivos financieros, según corresponda, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros

Los activos financieros son medidos con posterioridad a su reconocimiento inicial a costo amortizado o valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Un activo financiero es medido posteriormente a su costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Un activo financiero es medido posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales, así como con la venta de los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Todos los otros activos financieros son medidos con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados, tales como los fondos comunes de inversión e inversiones en bonos del tesoro americano.

El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación del ingreso por intereses a los períodos relevantes del instrumento. Para activos financieros distintos a aquellos que tienen deterioro crediticio en su reconocimiento inicial, la tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los ingresos de fondos futuros, excluyendo pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento o, si fuera apropiado, un período más corto, al valor de libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que dicho activo es medido en el reconocimiento inicial menos los pagos de capital más la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre dicho monto inicial y el monto a cobrar al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida crediticia. El valor bruto de libros de un activo financiero es el costo amortizado antes de ajustar por cualquier pérdida crediticia.

El ingreso por intereses es reconocido utilizando el método de interés efectivo para instrumentos medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los ingresos por intereses son reconocidos en la línea "ingresos financieros".

Los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambio en otros resultados integrales son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Con posterioridad, los cambios en el valor de libros como resultado de ganancias y pérdidas por diferencia de cambio, ganancias o pérdidas de deterioro e intereses ganados calculados usando el método de interés efectivo son reconocidas en resultados del ejercicio. Los montos reconocidos en resultados son los mismos montos que hubieran sido reconocidos en resultados si los activos financieros estuvieran medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor de libros son reconocidos en otros resultados integrales. Cuando estos instrumentos se dan de baja, las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados del ejercicio.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada ejercicio, con cualquier ganancia o pérdida por valor razonable reconocida en resultados.

El valor de libros de los activos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en dicha moneda y convertido al tipo de cambio de cierre vigente al cierre de cada ejercicio. Para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en resultados, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados. Para activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, las diferencias de cambio sobre el costo amortizado son reconocidas en resultados, mientras que el resto son reconocidas en otros resultados integrales.

La Sociedad reconoce, de corresponder, una desvalorización por pérdidas crediticias esperadas en instrumentos de deuda medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

integrales, créditos por ventas y activos de contrato. El monto de pérdidas crediticias esperadas es actualizado a cada cierre de ejercicio para reflejar cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero. No obstante ello, en virtud de la naturaleza de sus activos financieros la Sociedad no ha identificado riesgos crediticios significativos sobre los mismos.

La Sociedad da de baja activos financieros solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor de libros y la contraprestación recibida y a recibir es reconocida en resultados. Al dar de baja un activo financiero clasificado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada en otros resultados integrales se reclasifica a resultados.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es: (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenido para negociar; o (iii) es designado a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable, con ganancias o pérdidas de cambios en valor razonable reconocidos en resultados. El resultado neto reconocido en resultados incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, el monto de cambio en valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo crediticio del pasivo es reconocido en otros resultados integrales. El cambio remanente de valor razonable del pasivo es reconocido en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo crediticio del pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados. En su lugar, son transferidos a resultados acumulados al dar de baja el pasivo financiero.

Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenidos para negociar; o (iii) designados a valor razonable con cambios en resultados, se miden con posterioridad a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y de atribuir el gasto de intereses al ejercicio relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del pasivo financiero o (si es más apropiado) un período más corto, al costo amortizado del pasivo financiero.

Para pasivos financieros denominados en moneda extranjera y que son medidos a costo amortizado al cierre de cada ejercicio, las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio son determinadas sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas por diferencia de cambio son reconocidas en resultados.

El valor razonable de pasivos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en moneda extranjera y convertido al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio. Para pasivos financieros que son medidos a valor razonable con cambios en resultados, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y es reconocido en resultados.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

La Sociedad da de baja pasivos financieros cuando, y solo cuando, sus obligaciones son cumplidas, canceladas o han expirado. La diferencia entre el valor de libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y a pagar es reconocida en resultados.

3.2.3 Propiedad planta y equipos

Las propiedades, planta y equipo corresponden a activos que se utilizan para el suministro de bienes y/o servicios; o con fines administrativos; o se encuentran en proceso de construcción para destinarse a tales fines. Dichos bienes han sido valuados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder.

Las mejoras efectuadas han sido valuadas a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados en los ejercicios en que se incurren.

La depreciación de edificios, rodados, instalaciones, máquinas y equipos y muebles y útiles es reconocida en el resultado de cada ejercicio, excepto las depreciaciones imputadas al costo de obras en curso de ejecución que son activadas en el rubro inventarios. Los terrenos no son depreciados.

La depreciación es reconocida como una disminución del valor de costo reexpresado menos su valor residual al término de su vida útil, utilizando el método de línea recta o por patrón de consumo (horas de utilización del bien), según corresponda. Las vidas útiles estimadas y los valores residuales son revisados a cada cierre de ejercicio, considerando el efecto de cualquier cambio en las estimaciones de forma prospectiva. Las vidas útiles estimadas al cierre de cada ejercicio son las siguientes:

Bienes	Vida útil (años)	Vida útil (horas)
Inmuebles	50	-
Rodados	5	-
Instalaciones	10	-
Maquinarias y equipos	10	10.000
Muebles y útiles	10	-

Un ítem de propiedad, planta y equipo se da de baja por su disposición o cuando se estima que no habrá beneficios económicos futuros derivados de su uso. La ganancia o pérdida derivada de la baja es determinada como la diferencia entre el valor de venta obtenido y el valor contable reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3 y se imputa al resultado del ejercicio en el cual el ítem sea dado de baja.

3.2.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas con el objeto de obtener rentas producto del alquiler de las mismas o por apreciación de valor.

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

- Fracciones de tierra del proyecto "Nordelta" cuyo desarrollo no está previsto y que son mantenidos como reserva de valor (2021).
- Propiedades alquiladas o que se tienen para ser alquiladas a través de arrendamientos operativos. Los contratos de alquiler son firmados generalmente por plazos iguales o superiores a los tres años de duración, con posibilidad de cancelación por parte del locatario a partir de los seis meses de firmado el contrato.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

Las fracciones de tierra y propiedades alquiladas han sido valuadas inicialmente a su valor de costo. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad ha adoptado como política contable el modelo del valor razonable. El valor razonable se determina sobre la base de una valuación técnica efectuada por un experto valuador independiente con experiencia en la localidad y categoría de dichas propiedades de inversión.

3.2.5 Inventarios

Los inventarios han sido valuados al menor entre el valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta del inventario menos los costos estimados para concretar la venta.

El costo de los inventarios comprende todos los costos relacionados con la adquisición y transformación de los mismos, entre los cuales se incluye el costo de los terrenos adquiridos, los materiales consumidos y la mano de obra.

Los costos de financiación en términos reales directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de inventarios, que corresponden a activos que requieran necesariamente de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para la venta, son capitalizados formando parte del costo de dichos activos, hasta el momento que se encuentren sustancialmente listos para la venta.

El costo de inventario reconocido en resultados en la venta es determinado por referencia a los costos específicos incurridos en la propiedad vendida y una atribución de los costos no específicos.

3.2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye caja, depósitos en cuentas de entidades financieras e inversiones de corto plazo con vencimiento originales hasta 90 días, con riesgo bajo de variación en su valor y que se destinan atender obligaciones de corto plazo. Los mismos se miden a valor nominal incluyendo intereses/resultados devengados, de corresponder. Los importes denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

3.2.7 Pasivos del contrato

Los anticipos de clientes recibidos en pesos han sido de acuerdo al monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3. En virtud que los contratos asociados a dichos anticipos contemplan, en forma implícita, un componente financiero significativo, como resultado de la existencia de un periodo prolongado entre la fecha de recepción de los anticipos y la entrega del bien, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad calcula el costo financiero real correspondiente y lo incluye en el saldo de los anticipos. Dicha estimación es realizada sobre la base del costo de financiación actual de la Sociedad o al que debería acceder si no contara con la financiación otorgada por el cliente.

3.2.8 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado por el cual es probable que tenga que cancelar dicha obligación y pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar. El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la obligación.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

3.2.9 Otras deudas

Las otras deudas han sido valuadas al valor nominal del monto que se estima pagar. Cuando el efecto del valor tiempo del dinero es material, se valúa al valor presente de los pagos que se espera incurrir para cancelar el pasivo.

Los pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

3.2.10 Impuestos a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a pagar corriente es determinado sobre la ganancia imponible del ejercicio. La ganancia imponible difiere de la ganancia expuesta en el estado consolidado de resultados integrales porque excluye partidas que son imponibles o deducibles en otros años e incluye partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente es calculado utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base fiscal utilizada en el cómputo de la ganancia impositiva. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias imponibles, y los activos por impuesto diferido, incluyendo activos diferidos por quebrantos impositivos, son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias deducibles en la medida que resulte probable que existan ganancias impositivas contra la cual las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas. El valor contable de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cierre de cada ejercicio y reducido en la medida que deje de ser probable la existencia de suficiente ganancia impositiva disponible que permita que todo o una parte de dicho activo sea recuperado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas impositivas que se espera resulten aplicables en el ejercicio en el cual el pasivo sea cancelado y el activo realizado, basados en tasas y normas impositivas vigentes a la fecha de cierre del ejercicio. La medición de los activos y pasivos por impuesto diferido refleja las consecuencias fiscales que deberían ocurrir de acuerdo al modo en que la Sociedad espera, a la fecha de emisión de los estados financieros, recuperar o cancelar el valor contable de sus activos y pasivos.

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 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

De acuerdo con las disposiciones de las NIIF, los activos o pasivos por impuesto diferido son clasificados como activos o pasivos no corrientes. El impuesto a las ganancias corriente y diferido es reconocido como gasto o ingreso en el estado consolidado de resultados integrales, excepto cuando se relacione con partidas acreditadas o debitadas directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto es también reconocido directamente en el patrimonio neto.

En la Nota 6.15 a los presentes estados financieros consolidados se incluye la composición del saldo del impuesto a las ganancias diferido neto Activo/(Pasivo) y la conciliación entre el cargo a resultados registrado por el impuesto a las ganancias y el resultante de aplicar la tasa establecida por las normas impositivas vigentes.

La Sociedad y sus subsidiarias estiman sobre bases individuales el impuesto a las ganancias

3.2.11 Cuentas del patrimonioCapital social y ajuste de capital

El capital social ha sido reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., en función de las respectivas fechas de suscripción. La cuenta "Capital social" se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste de capital".

Reservas legal, facultativa y especial

Las reservas legal, facultativa y especial se han mantenido a su valor nominal a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., considerando los movimientos de cada ejercicio.

Resultados acumulados

Los resultados acumulados a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) se han determinado por diferencia patrimonial y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., considerando los movimientos de cada ejercicio.

3.2.12 Cuentas del estado de resultados integrales

Las cuentas del estado de resultados integrales han sido registradas mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- Las cuentas que acumulan operaciones monetarias se reexpresaron mediante la aplicación a los importes originales de los coeficientes correspondientes al mes de devengamiento aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3.
- Los cargos por consumos de activos no monetarios se calcularon en función de los valores reexpresados de tales activos aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3.
- Los ingresos financieros, los costos financieros y las diferencias de cambio se exponen netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que los generaron. Bajo la denominación de "Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda" se expone el efecto neto de la inflación sobre los activos y pasivos monetarios restantes.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

3.3 Resultado por acción

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, que fue de 259.770 acciones en el ejercicio finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

No hay transacciones posteriores al cierre del ejercicio 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 ejercicio.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controlante	4.294.638.935	(5.342.140.807)
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	16.532	(20.565)

3.4 Modificación en la presentación del estado consolidado de resultados integrales

En el tercer trimestre del año 2022, con el objeto de presentar información más útil a los usuarios de los estados financieros consolidados y alineado con prácticas de la industria, la Dirección de la Sociedad ha decidido segregar en el estado consolidado de resultados integrales, el resultado operativo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. Las cifras correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 han sido reformuladas conforme dicho criterio para que resulten comparables con las del presente ejercicio.

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 consolidados, 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 ejercicio en el cual se efectúa, en tanto la revisión afecte sólo a ese período/ejercicio, o en el ejercicio de la revisión y ejercicios futuros, si la revisión afecta al ejercicio corriente y a 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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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.

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).

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

4.2. Estimaciones significativas

4.2.1 Provisiones para contingencias

Los estados financieros consolidados 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 consolidados. Se estimó que la probabilidad de que la entidad 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 10 se incluye información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2022 y 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.

1) Sociedad controlada directamente por Nordelta S.A.

2) 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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 31 de diciembre de 2022 y 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, 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 consolidados

6.1. Propiedad planta y equipo

31/12/2022						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento
Costo						
Saldos al inicio del ejercicio	206.161.129	95.399.959	2.057.232.355	496.033.935	3.844.737	-
Aumentos	-	11.000.764	-	3.826.407	-	78.441.615
Saldos al cierre del ejercicio	206.161.129	106.400.723	2.057.232.355	499.860.342	3.844.737	78.441.615
Depreciación						
Saldos al inicio del ejercicio	78.521.022	72.661.777	817.179.187	271.340.170	2.850.813	-
Depreciación	4.062.344	4.917.982	57.653.206	42.229.264	251.862	17.431.470
Saldos al cierre del ejercicio	82.583.366	77.579.759	874.832.393	313.569.434	3.102.675	17.431.470
Valores residuales al 31/12/2022	123.577.763	28.820.964	1.182.399.962	186.290.908	742.062	61.010.145
31/12/2021						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo						
Saldos al inicio del ejercicio	206.161.129	72.076.310	2.057.232.355	510.245.329	3.844.737	2.849.559.860
Aumentos	-	23.323.649	-	1.796.718	-	25.120.367
Bajas	-	-	-	(16.008.112)	-	(16.008.112)
Saldos al cierre del ejercicio	206.161.129	95.399.959	2.057.232.355	496.033.935	3.844.737	2.858.672.115
Depreciación						
Saldos al inicio del ejercicio	74.458.450	65.881.091	750.787.569	245.306.584	2.598.955	1.139.032.649
Depreciación	4.062.572	6.780.686	66.391.618	42.041.698	251.858	119.528.432
Baja	-	-	-	(16.008.112)	-	(16.008.112)
Saldos al cierre del ejercicio	78.521.022	72.661.777	817.179.187	271.340.170	2.850.813	1.242.552.969
Valores residuales al 31/12/2021	127.640.107	22.738.182	1.240.053.168	224.693.765	993.924	1.616.119.146

6.2. Propiedades de inversión

31/12/2022		
	Propiedades en	
	Reserva de tierras	Total
Saldo al inicio del ejercicio	21.040.579.920	22.965.705.115
Disminución por revaluación	-	(146.083.655)
Transferencia hacia inventario	(21.040.579.920)	-
Transferencia desde otros créditos		18.746.860
Venta de unidades residenciales		(91.894.000)
Saldo al cierre del ejercicio	-	1.705.894.400

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2021		
	Propiedades en		
	Reserva de tierras	alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	34.479.779.241	2.079.484.743	36.559.263.984
Disminución por revaluación	(2.014.939.470)	(154.359.548)	(2.169.299.018)
Mejoras	200.834.735	-	200.834.735
Transferencia hacia inventario	(11.625.094.586)	-	(11.625.094.586)
Saldo al cierre del ejercicio	21.040.579.920	1.925.125.195	22.965.705.115

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 87.800.364 y \$ 133.181.852, respectivamente en concepto de alquileres. Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio 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

	31/12/2022	31/12/2021
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	33.475.283.335	16.102.902.602
Total	33.475.283.335	16.102.902.602
Corrientes		
Inventario terminado	4.580.037.581	6.153.340.021
Inventario de reventa	1.656.859.044	1.719.714.082
Inventario en proceso (*)	8.953.446.121	-
Inventario - materiales	748.615.093	787.384.446
Total	15.938.957.839	8.660.438.549

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

(*) Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye gastos de obra por:

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	520.303.496	488.618.274
Otros beneficios al personal	110.844	44.458
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	100.188.195	68.121.246
Servicios de Terceros	436.656	494.726
Combustible y otros	54.692.213	55.027.281
Seguros	4.011.017	4.822.237
Electricidad y otros servicios	376.724	692.596
Gastos diversos	14.991.969	15.917.372
Total	695.111.114	633.738.190

6.4. Inversiones en otras entidades

	31/12/2022	31/12/2021
Asociaciones Civiles y Vecinal	15.171.342	14.984.980
Total	15.171.342	14.984.980

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre 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

	31/12/2022	31/12/2021
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	13.794.740	-
Total	13.794.740	-
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	239.285.291	183.208.532
Deudores por alquileres	18.600.284	11.648.259
Otros deudores por servicios prestados	151.521.270	127.731.437
Subtotal	409.406.845	322.588.228
Provisión para deudores incobrables	(47.944.056)	(121.750.758)
Total	361.462.789	200.837.470

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

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Disminuciones (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldo al final del ejercicio
Provisión para deudores incobrables	121.750.758	54.402.190	(68.960.769)	(59.248.123)	47.944.056
Total al 31/12/2022	121.750.758	54.402.190	(68.960.769)	(59.248.123)	47.944.056
Total al 31/12/2021	158.063.684	46.496.105	(33.155.130)	(49.653.901)	121.750.758

(1) Imputado en Gastos de comercialización - Deudores incobrables (Nota 6.19).

(2) Imputado en Otros Ingresos operativos – Recupero créditos incobrables (Nota 6.21).

6.6. Otros créditos

	31/12/2022	31/12/2021
No corrientes		
Depósito en garantía	1.769.600	-
Gastos pagados por adelantado (*)	1.167.349.955	485.502.075
Total	1.169.119.555	485.502.075
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	834.471.130	1.183.787.235
Anticipos a proveedores	433.268.291	36.222.974
Embargos	23.750.473	31.588.270
Créditos por cesión	46.280.543	184.619.102
Gastos a recuperar	54.147.086	55.262.476
Saludos con partes relacionadas (Nota 8.2)	6.589.632.968	7.768.246.522
Créditos fiscales	2.748.669	4.708.160
Anticipos honorarios a Directores	197.120.557	199.747.659
Diversos	894.594	2.295.941
Total	8.182.314.311	9.466.478.339

(*) Al 31 de diciembre de 2022 y 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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 684.956.397 y \$ 545.805.389, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

6.7. Inversiones en activos financieros

	31/12/2022	31/12/2021
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	134.409.888	1.219.849.222
Valores representativos de deuda	2.936.499.031	4.307.094.655
Total	3.070.908.919	5.526.943.877

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

	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y saldos en bancos	2.657.230.597	439.607.574
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.657.230.597	439.607.574
Efectivo y saldos en bancos	2.552.254.449	2.657.230.597
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	2.552.254.449	2.657.230.597

6.9. Pasivos del contrato

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

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, lo que ocurra primero.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	6.171.276.092	22.145.842.772
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	34.112.613.458	11.041.102.344
Anticipos de clientes recibidos	40.283.889.550	33.186.945.116
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	12.505.858.167	4.807.684.872
Boletos de compraventa vigentes y señas	52.789.747.717	37.994.629.988

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

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 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 6.408.802.390 y \$ 6.877.500.509 respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores	255.293.725	163.039.226
Cheques de pago diferido	319.135	475.558
Provisiones	422.330.833	361.646.289
Total	677.943.693	525.161.073

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

6.11. Impuesto a las ganancias

	31/12/2022	31/12/2021
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	894.454.889	2.206.185.714
Total	894.454.889	2.206.185.714

6.12. Deudas sociales

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	92.898.129	85.951.299
Provisión para vacaciones y otros	190.801.565	273.849.026
Total	283.699.694	359.800.325

6.13. Deudas por arrendamientos

No corrientes		31/12/2022	31/12/2021
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera		44.892.553	-
Total		44.892.553	-
Corrientes		31/12/2022	31/12/2021
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera		30.178.441	-
Total		30.178.441	-

6.14. Otras deudas

	31/12/2022	31/12/2021
Provisión honorarios a Directores	197.120.557	199.747.659
Depósitos en garantía	105.000	204.533
SalDOS con partes relacionadas (Nota 8.2)	1.965.541	6.400.407
Dividendos a pagar (Nota 8.2)	8.843	17.226
Retenciones y percepciones a depositar	7.434.801	6.864.346
Impuesto al valor agregado	7.311.562	25.157.319
Impuesto sobre los ingresos brutos	20.367.959	34.078.244
Otras deudas fiscales	15.095.953	29.576.764
Diversos	36.223.774	2.881.313
Total	285.633.990	304.927.811

6.15. Impuesto a las Ganancias

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 está compuesto de la siguiente manera:

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(2.169.964.366)	(2.490.435.586)
Diferencia provisión ejercicio anterior	55.093.972	(19.875.723)
Impuesto a las ganancias diferido	285.937.055	(657.997.531)
Impuesto a las ganancias	(1.828.933.339)	(3.168.308.840)

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:

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	6.123.572.182	(2.173.833.066)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(2.123.654.833)	753.885.307
Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Donaciones	(2.020.200)	(840.865)
Diferencia provisión ejercicio anterior	55.093.972	(19.875.723)
Efecto Cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	(2.459.103.062)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	241.647.722	(1.442.374.497)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(1.828.933.339)	(3.168.308.840)

La evolución del impuesto diferido por los ejercicios económicos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se indica a continuación:

	31/12/2021	Resultado	31/12/2022
Propiedad, planta y equipo	(399.028.223)	(47.217.009)	(446.245.232)
Propiedades de inversión	(7.878.519.559)	7.289.287.749	(589.231.810)
Inventario	(5.515.784.951)	(8.644.286.297)	(14.160.071.248)
Otros créditos	(1.924.565)	(336.090.121)	(338.014.686)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(59.161.951)	(125.622.873)	(184.784.824)
Pasivos del contrato	3.662.840.111	1.969.717.610	5.632.557.721
Provisión para contingencias	153.820.639	(27.476.292)	126.344.347
Ajuste por inflación impositivo	(274.600.937)	175.215.994	(99.384.943)
Quebrantos	-	32.408.294	32.408.294
Pasivo por impuesto diferido	(10.312.359.436)	285.937.055	(10.026.422.381)

	31/12/2020	Resultado	31/12/2021
Propiedad, planta y equipo	(377.549.439)	(21.478.784)	(399.028.223)
Propiedades de inversión	(9.011.477.330)	1.132.957.771	(7.878.519.559)
Inventario	(1.247.168.786)	(4.268.616.165)	(5.515.784.951)
Otros créditos	(84.767.713)	82.843.148	(1.924.565)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(18.461.976)	(40.699.975)	(59.161.951)
Provisión para contingencias	138.944.883	14.875.756	153.820.639
Pasivos del contrato	1.105.582.499	2.557.257.615	3.662.840.111
Ajuste por inflación impositivo	(159.464.040)	(115.136.897)	(274.600.937)
Pasivo por impuesto diferido	(9.654.361.902)	(657.997.531)	(10.312.359.436)

6.16. Provisiones

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldo al final del período / ejercicio
Contingencias	204.824.508	45.562.145	(110.377.969)	140.008.684
Total al 31/12/2022	204.824.508	45.562.145	(110.377.969)	140.008.684
Total al 31/12/2021	279.120.984	27.550.834	(101.847.310)	204.824.508

(1) Imputado a "Otros egresos operativos – cargos por provisión para contingencias" (Nota 6.22).

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 consolidados se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas.

6.17. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por venta de bienes	8.189.284.562	8.733.919.017
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	1.006.139.543	1.230.674.461
Total	9.195.424.105	9.964.593.478

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.

6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31/12/2022	31/12/2021
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	7.873.054.103	5.276.478.219
Alta Inventario terminado	-	4.071.714.942
Altas inventario de reventa	625.618.292	606.623.940
Costo de los servicios prestados (**)	715.569.300	957.741.558
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(6.236.896.625)	(7.873.054.103)
Total	2.977.345.070	3.039.504.556

(*) Inventario terminado y reventa.

(**) Costo de los servicios prestados:

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	303.555.106	477.436.494
Gastos de reparación y mantenimiento	48.476.106	65.253.070
Materiales de consumo	69.042.556	43.088.334
Electricidad, agua y otros servicios	140.449.860	178.146.508
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	35.909.399	46.245.674
Otros honorarios y retribuciones	29.232.581	43.124.646
Servicios de Terceros	7.726.369	11.386.635
Seguros	3.826.946	-
Gastos generales	77.350.377	93.060.197
	715.569.300	957.741.558

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

6.19. Gastos de comercialización

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	432.134.866	559.409.374
Otros beneficios al personal	342.265	690.767
Viáticos y movilidad	29.321	911.797
Otros honorarios y retribuciones	38.973.546	18.400.698
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	313.593	1.170.233
Expensas	203.283.063	236.855.104
Impuestos, tasas y contribuciones	554.349.542	514.128.778
Comisiones por ventas	293.051.120	115.317.699
Gastos de marketing y ventas	173.053.677	158.540.143
Gastos de reparación y mantenimiento	2.989.465	7.850.929
Electricidad y otros servicios	1.702.992	6.875.864
Seguros	1.622.474	3.505.099
Deudores incobrables	54.402.190	46.496.105
Gastos generales	6.001.594	2.102.370
Total	1.762.249.708	1.672.254.960

6.20. Gastos de administración

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	558.264.603	450.016.408
Otros beneficios al personal	71.184.539	27.038.373
Viáticos y movilidad	8.178.217	10.714.188
Retribuciones a directores	298.130.815	259.863.335
Otros honorarios y retribuciones	106.111.987	91.486.494
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	26.044.340	50.236.953
Expensas	26.399.081	9.805.313
Impuestos, tasas y contribuciones	257.887.907	356.210.855
Gastos de reparación y mantenimiento	13.153.107	11.175.822
Electricidad y otros servicios	12.831.480	12.542.388
Gastos bancarios	54.927.316	45.200.954
Seguros	2.794.574	2.232.232
Gastos de informática	149.723.880	126.515.809
Gastos generales	20.881.090	20.195.246
Total	1.606.512.936	1.473.234.370

6.21. Otros ingresos operativos

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	2.016.921	3.218.228
Resultados por cesiones y rescisiones	215.862.827	45.997.139
Recupero créditos incobrables	68.960.769	33.155.130
Total	286.840.517	82.370.497

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

6.22. Otros egresos operativos

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto al valor agregado no recuperable	74.568.826	199.472.986
Costos adicionales por obras	184.127.980	394.717.728
Resultados por cesiones y rescisiones	-	79.418.784
Cargos por provisión para contingencias	45.562.145	27.550.834
Total	304.258.951	701.160.332

6.23. Ingresos financieros

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado de inversiones en activos financieros	590.453.597	-
Intereses ganados	153.843.303	651.285.545
Diferencia de cambio	334.036.991	635.167.303
Total	1.078.333.891	1.286.452.848

6.24. Costos financieros

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado de inversiones en activos financieros	7.178.999	1.929.273.097
Diferencia de cambio	170.859.064	1.674.172.381
Intereses financieros por arrendamiento	4.692.004	-
Intereses perdidos	276.047.656	113.741.462
Total	458.777.723	3.717.186.940

7. Patrimonio neto**7.1 Capital social**

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 suscripto, 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. Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2021

Con fecha 20 de mayo de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se absorbieran a través de la desafectación parcial de la Reserva especial por \$4.043.082.552. Asimismo, se dispuso la distribución de dividendos en efectivo mediante la desafectación parcial de la Reserva Voluntaria por \$9.490.698.002 (en moneda de cierre del ejercicio).

7.3. 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 acumulados".

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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

8.1. Accionistas

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

	31/12/2022	31/12/2021
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	100,0000%	100,0000%

8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

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

<u>Activo corriente</u>	31/12/2022	31/12/2021
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	51.970.294	157.266
	51.970.294	157.266
Otros créditos corrientes		
Consultatio S.A.	3.699.082.433	3.763.161.819
Viejo Aguaribay S.A.	1.245.593.539	3.999.337.754
Nueva Aguaribay S.A.	355.904.139	-
Einetius Argentina S.A.	1.286.102.572	-
Einetius S.A.	2.950.285	5.746.949
	6.589.632.968	7.768.246.522
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	1.965.541	6.400.407
Ernesto Julio Tissone	8.843	17.226
	1.974.384	6.417.633

8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 con accionistas, y otras partes relacionadas son las siguientes:

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(pérdida)	
	31/12/2022	31/12/2021
- Consultatio S.A.		
Servicios de administración	1.006.127	1.687.022
Intereses	52.717.142	272.124.812
Comisiones	53.849.875	101.170.862
- Viejo Aguariabay S.A.		
Intereses	61.692.637	322.584.382
- Nueva Aguariabay S.A.		
Intereses	1.397.628	-
- Einetius Argentina S.A.		
Intereses	3.250.223	-

Operaciones que no generan movimientos de fondos

	31/12/2022	31/12/2021
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	3.327.094.193	3.025.503.656
Distribución Dividendos pagados con activos financieros	564.651.117	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	3.891.741.310	3.025.503.656

Operaciones que generan movimientos de fondos

	31/12/2022	31/12/2021
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	75.926	20.633
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	853.567.728	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	853.567.728	-

8.4 Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, los honorarios ascienden a \$ 298.130.815 y \$ 259.863.335, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a \$ 150.000 y \$ 321.408, respectivamente.

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	15.171.342	15.171.342
Otros créditos (*)	-	6.662.328.178	6.662.328.178
Créditos por venta de bienes y servicios	-	375.257.529	375.257.529
Inversiones en activos financieros	3.070.908.919	-	3.070.908.919
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.552.254.449	2.552.254.449
	3.070.908.919	9.605.011.498	12.675.920.417

(*) 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	-	14.984.980	14.984.980
Otros créditos (*)	-	7.986.749.835	7.986.749.835
Créditos por venta de bienes y servicios	-	200.837.470	200.837.470
Inversiones en activos financieros	5.526.943.877	-	5.526.943.877
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.657.230.597	2.657.230.597
	5.526.943.877	10.859.802.882	16.386.746.759

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

	31/12/2022	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	677.943.693	677.943.693
Deudas por arrendamiento	75.070.994	75.070.994
Otras deudas (**)	235.423.715	235.423.715
	988.438.402	988.438.402

	31/12/2021	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	525.161.073	525.161.073
Otras deudas (**)	209.251.138	209.251.138
	734.412.211	734.412.211

(**) No incluye Retenciones y percepciones a depositar, Impuesto al valor agregado, Impuesto sobre los ingresos brutos y Otras deudas fiscales.

9.2. Gestión de riesgos

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de crédito, liquidez y mercado, originados en la propia naturaleza de sus actividades y del uso de instrumentos financieros. La administración de riesgos es realizada por medio de la definición de estrategias, el establecimiento de sistemas de control y la determinación de límites de exposición.

La Sociedad gestiona su capital para asegurar que todas sus sociedades controladas estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Sociedad coordina las necesidades financieras propias y de las distintas sociedades controladas, y gestiona y monitorea los riesgos financieros relacionados con sus operaciones.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir dichos riesgos.

9.2.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere principalmente al riesgo derivado de la posibilidad que una contraparte en la venta de bienes o en la provisión de servicios incumpla con sus obligaciones, resultando una pérdida para la Sociedad o sus subsidiarias.

Para los créditos por alquileres a cobrar, históricamente la Sociedad no ha sufrido demoras sustanciales en los cobros de los bienes en alquiler. En aquellos casos en que ha observado dificultades para el cobro de los alquileres, procedió a negociar la rescisión de los contratos de locación y/o renegociación de los plazos y condiciones de los contratos, a fin de evitar procedimientos judiciales.

Por su parte, el riesgo de crédito relacionado con los saldos en bancos es gestionado mediante una política muy conservadora a través de depósitos en entidades financieras de primera línea y excelente reputación. Asimismo, las inversiones mantenidas para comercialización corresponden a instrumentos líquidos y de muy baja volatilidad.

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al cierre de cada ejercicio es el valor de libros de los activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hay activos financieros vencidos pero no deteriorados ni tampoco activos financieros deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

9.2.2. Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo que asciende a \$6.178,62 millones. Sin embargo, del análisis de los flujos de fondos futuros se observa que la generación de efectivo por parte Sociedad es suficiente para afrontar sus obligaciones de corto plazo y esta situación no representa un problema de liquidez.

La Sociedad maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

31/12/2022					
Pasivos Financieros	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	Total
Otras deudas	36.232.617	105.000	199.086.098	-	235.423.715
Deudas por arrendamiento	-	7.281.947	22.896.494	44.892.553	75.070.994
Comerciales	-	255.612.860	422.330.833	-	677.943.693
	36.232.617	262.999.807	644.313.425	44.892.553	988.438.402

31/12/2021				
Pasivos Financieros	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Total
Otras deudas	2.973.957	204.533	301.749.321	304.927.811
Comerciales	-	163.514.784	361.646.289	525.161.073
	2.973.957	163.719.317	663.395.610	830.088.884

Situación de capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un capital de trabajo consolidado negativo que asciende a \$ 6.179 millones, originado, fundamentalmente, por los pasivos de contratos relacionados con los inventarios en proceso que serán finalizados en el corto plazo. En virtud de ello, y el flujo de fondos

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

proyectado por el ejercicio 2023, en opinión de la Dirección de la Sociedad dicha cuestión no afectará el desarrollo normal del negocio de la Sociedad.

9.2.3. Riesgo de mercado

Las inversiones mantenidas para comercialización, cuotapartes de fondos comunes de inversión y valores representativos de deuda en dólares, exponen a la Sociedad y sus subsidiarias a riesgo de mercado derivado de fluctuaciones en el precio de cotización de dichos instrumentos. La política de la Sociedad para gestionar el riesgo consiste en monitorear las fluctuaciones en el precio de cotización y analizar si dichas variaciones se revertirán o no en el corto plazo.

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 307.090.892 y \$ 552.694.388, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas, antes de impuesto a las ganancias.

9.2.4 Riesgo de tasa de cambio

La Sociedad realiza transacciones en monedas extranjeras (monedas distintas a la moneda funcional, que es el peso argentino), por lo que se generan exposiciones a fluctuaciones en la tasa de cambio. A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 31/12/2022	Importe en pesos al 31/12/2021
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	77.954	176,96	13.794.740
Total activo no corriente en moneda extranjera				13.794.740
Activo corriente				
Otros créditos	USD	38.446.656	176,96	6.803.520.246
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	1.420.370	176,96	251.348.675
Inversiones en activos financieros	USD	16.594.140	176,96	2.936.499.014
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	14.079.910	176,96	2.491.580.874
Total activo corriente en moneda extranjera				12.482.948.809
Total activo en moneda extranjera				12.496.743.549
Pasivo				
Pasivo no corriente				
Deudas por arrendamiento (*)	USD	244.980	183,25	44.892.553
Total pasivo no corriente en moneda extranjera				44.892.553
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	USD	113.628	177,16	20.130.358
Otras deudas	USD	15.118	177,16	2.678.314
Deudas por arrendamiento (*)	USD	164.685	183,25	30.178.441
Total pasivo corriente en moneda extranjera				52.987.113
Total pasivo en moneda extranjera				97.879.666

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Sociedad realizó operaciones en moneda extranjera (dólar estadounidense). La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio con una depreciación del 50% en el tipo de cambio.

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	6.199.431.942	7.039.927.644
Efecto en patrimonio	4.029.630.762	4.927.949.350

En opinión del Directorio, el análisis de sensibilidad no representa el riesgo cambiario inherente ya que la posición al cierre del ejercicio puede no ser representativa de la exposición durante el año.

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 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31/12/2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	3.070.908.919	-	-	3.070.908.919
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	1.705.894.400	-	1.705.894.400
Total	3.070.908.919	1.705.894.400	-	4.776.803.319

	31/12/2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	5.526.943.877	-	-	5.526.943.877
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	1.925.125.195	21.040.579.920	22.965.705.115
Total	5.526.943.877	1.925.125.195	21.040.579.920	28.492.648.992

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 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 en las ubicaciones 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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 ejercicio, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 3 durante dichos ejercicios.

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

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 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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con Inventarios y bajas por ventas	Saldos al 31/12/2022	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.925.125.195	(146.083.655)	(73.147.140)	1.705.894.400	(146.083.655)
Propiedades de inversión - Nivel 3	21.040.579.920	-	(21.040.579.920)	-	-
Total	22.965.705.115	(146.083.655)	(21.113.727.060)	1.705.894.400	(146.083.655)

	Saldos al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con Inventarios y bajas por ventas	Saldos al 31/12/2021	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	2.079.484.742	(154.359.548)	-	1.925.125.195	(154.359.548)
Propiedades de inversión - Nivel 3	34.479.779.241	(2.014.939.470)	(11.424.259.851)	21.040.579.920	(2.014.939.470)
Total	36.559.263.983	(2.169.299.018)	(11.424.259.851)	22.965.705.115	(2.169.299.018)

(*) 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 - Vigente

Al 31 de diciembre 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 consolidados, 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.

11.2. Fideicomiso Los Alisos - Liquidado

Al 31 de diciembre 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.

11.3. Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella - Liquidado

Al 31 de diciembre de 2022, el contrato de “Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella” ha finalizado su vigencia por acuerdo suscripto por el fiduciante y fiduciario, por haberse cumplido el plazo de duración de este, haberse vendido la totalidad de los lotes que componen los barrios “Las Glorietas”, “La Alameda”, “Cabos del Lago” y “Barranca del Lago”, haberse entregado la totalidad de las posesiones de los mismos, como así también, haberse suscripto la mayoría de las correspondientes escrituras traslativa de dominio a favor de los adquirente de lotes. Ante dicha situación se procedió a su liquidación con fecha 31 de agosto de 2021.

12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) inició en el año 2006 procedimientos de verificación tendientes a comprobar el adecuado cumplimiento por parte de Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella, Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos (en adelante denominadas en forma conjunta “las entidades”), de las normas impositivas aplicables a su operatoria. Como resultado de los citados procedimientos, la AFIP ha observado y ha procedido a notificar ciertos ajustes relacionados con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Ganancias (IG) de diversos ejercicios.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

El mayor reclamo efectuado por la AFIP se ha centrado en materia de IVA. De las actuaciones administrativas surge que la AFIP plantea sus argumentos a partir del análisis de la realidad económica y establece una metodología propia para la determinación de la base imponible del gravamen en el IVA. Las entidades consideran improcedente el criterio fiscal por cuanto el principio de la realidad económica, como método interpretativo, sólo puede aplicarse cuando la figura jurídica utilizada fuera manifiestamente inadecuada, lo que cabe descartar en este caso, teniendo en cuenta que las entidades han adoptado los mecanismos jurídicos contenidos en las normas regulatorias de la Provincia de Buenos Aires.

Al respecto cabe señalar que el Nuevo Núcleo Urbano Nordelta, es desarrollado en los términos el art. 15 del Decreto Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, en un predio ubicado en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, respetando los lineamientos del Plan Director aprobado por Decreto de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires N° 1736/92 y Ordenanza Municipal de Tigre N° 1297/92.

En este sentido, el Emprendimiento se desarrolla mediante el proceso reglado por el Decreto-ley N° 8.912/77 de la Provincia de Buenos Aires y sus normas complementarias, que exigen que las urbanizaciones cuenten con una asociación civil sin fines de lucro que administre las instalaciones comunes, tales como las instalaciones deportivas, canchas de tenis, canchas de fútbol, pileta, etc., dotando a cada propietario de un derecho de uso sobre dichas áreas.

Asimismo, de acuerdo a lo previsto en el Plan Director mencionado, además de las obras de infraestructura de cada barrio que se desarrolla, se realizan obras de infraestructura básica comunes a todos los barrios del emprendimiento, procediendo, conforme a las normas en vigor, a ceder en forma gratuita las partes comunes a la respectiva asociación civil.

En este sentido se ha seguido en forma estricta con la formación de las entidades que la normativa legal exige al desarrollador al crear cada uno de los barrios, aportando los lugares comunes a dichas entidades, a los cuales acceden los propietarios de los terrenos para su uso adquiriendo las acciones que le dan ese derecho de uso, pero sin adquirir el dominio, de manera tal que ellos no tienen la titularidad de dichos espacios.

En oportunidad de la enajenación de los lotes integrantes de cada barrio, se procede a la celebración de la escritura pública para la transmisión de dominio del terreno y, en forma conjunta e inescindible, se cede el derecho a uso de las partes comunes, lo que se materializa mediante la venta de acciones de la asociación civil que administra cada barrio y se le otorga al propietario del terreno el derecho real de servidumbre sobre las partes comunes; es decir, se producen dos operaciones simultáneas e inescindibles:

- a) Se transfiere el dominio de un terreno consignando el valor que las partes establecen para el mismo.
- b) Se materializa la transferencia de una acción de la Asociación Civil administradora de las partes comunes del barrio que otorga así derecho al comprador a utilizar dichas partes comunes, constituyendo el derecho real de servidumbre sobre las mismas.

En cuanto al tratamiento impositivo, la venta de los terrenos integrantes del Nuevo Núcleo Urbano Nordelta no se encuentra sujeta al impuesto al valor agregado dado que:

- a) La transferencia de dominio de un terreno no está alcanzada por el impuesto.
- b) La transferencia de las acciones de la asociación civil, administradora de partes comunes, implica la cesión de derecho de uso de dichas partes comunes y, como tal, también está excluida del gravamen. Tampoco está gravada la constitución del derecho real de servidumbre.

Como consecuencia de los ajustes pretendidos por el Fisco en relación con el IVA, surgiría un ajuste consecuente en el IG equivalente al crédito fiscal del IVA imputado al costo de ventas. Caben para esta pretensión del Fisco las mismas críticas que las formuladas en el caso del IVA.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

Con relación a estos reclamos, cabe destacar que en la causa Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella, con fecha 8 de octubre de 2015, la Sala II de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó una sentencia que revoca y deja sin efecto la resolución dictada por el Tribunal Fiscal de la Nación de fecha 30 de julio de 2013 (por la cual había confirmado parcialmente la determinación de oficio por los impuestos omitidos por los ejercicios fiscales marzo de 2002 a noviembre de 2005 por aproximadamente \$ 358 millones, en moneda de cierre) haciendo lugar a los planteos esgrimidos por el Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella en cuanto a la inaplicabilidad de los ajustes pretendidos por la autoridad fiscal. Con fecha 30 de noviembre de 2015, el Fisco interpuso recurso extraordinario federal por ante la Corte Suprema, siendo contestado el 16 de diciembre de 2015. Al respecto, con fecha 10 de agosto de 2017 la Corte Suprema dictó resolución rechazando el recurso mencionado, por lo que la sentencia dictada por la Cámara en favor del Fideicomiso ha quedado firme.

En opinión de los asesores fiscales de las entidades, si bien esta sentencia es estrictamente aplicable a “Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella” por los ejercicios 2002 a 2005, sus definiciones, en lo referente al tratamiento fiscal de la operatoria llevada a cabo, son de tal claridad y contundencia que se hacen extensibles a las restantes causas en las que se discute el IVA.

En tal sentido, las circunstancias mencionadas han sido puestas en conocimiento del Tribunal Fiscal en los otros expedientes que versan sobre el tema y en los que son parte, según el caso, las entidades mencionadas.

Todo el procedimiento descripto en los párrafos precedentes se ha empleado desde el inicio de la comercialización de los lotes en el año 1999 hasta la fecha inclusive. Cabe destacar que los últimos barrios que obtuvieron la aprobación de sus planos de mensura y subdivisión fueron Los Alisos y Lagos del Golf, habiéndose iniciado los procesos de escrituración a los compradores de sus propiedades en los años 2019 y 2021, respectivamente.

Cabe destacar que el sistema de subdivisión efectuado para dichos barrios es el denominado por “geodesia” y no por el nuevo derecho real de conjunto inmobiliario (PH especial) previsto en el art. 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación sancionado por la Ley 26.994 promulgada el 7 de octubre de 2014.

La situación particular de cada entidad es la siguiente:

- Nordelta S.A.: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente, a los ejercicios 2002 a 2012 ascienden aproximadamente a \$ 1.688 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios 2000 a 2011 ascienden aproximadamente a \$ 323 millones. Nordelta S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 312 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 90 millones, que incluye la imputación de los resultados sujetos a impuestos de los fideicomisos. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2004 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 991 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2007 a 2009 asciende aproximadamente a \$ 25 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 577 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 31 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

- Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los ejercicios 2002 a 2010 ascienden aproximadamente a \$ 717 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2006 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 78 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 18 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 1.748.068. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Los Alisos: el expediente iniciado por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 372 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del IG atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 15 millones. Con fecha 21 de junio de 2019 se presentó Recurso de apelación a fin de obtener la revocación de las Resoluciones emitidas por los ejercicios 2014 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 1.574.616 que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 1.358.812. Con fecha 19 de febrero de 2020, el Tribunal Fiscal de la Nación emitió una sentencia revocando todas las resoluciones recurridas por el Fisco Nacional.

El Directorio de Nordelta S.A. y el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A., en carácter de fiduciaria de los fideicomisos, teniendo en cuenta la opinión de sus asesores fiscales y los antecedentes ya citados, han decidido rechazar las pretensiones fiscales y no registrar provisión alguna por estos conceptos en los estados financieros de Nordelta S.A., en razón que consideran que les asisten argumentos que sustentan sus posiciones y la resolución favorable final de cada caso.

13. Bienes de disponibilidad restringida

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

14. Contratos de arrendamientos

No hay contratos de arrendamiento no cancelables.

El cargo a resultados por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 6.18) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

Arrendador

Los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendador consisten en las propiedades de inversión de la entidad y tienen periodo de vigencia de hasta 10 años. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del periodo de arrendamiento.

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para la Sociedad, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos años. La Sociedad no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.

El análisis de madurez de pagos por arrendamientos operativos es el siguiente:

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
Menos de un año	136.797.915	151.751.954
De uno a diez años	410.393.746	455.255.861
Total	547.191.661	607.007.815

Arrendatario

Con fecha 1 de mayo de 2022, la Sociedad celebró un contrato de locación con Pedro Podesta S.A. para el alquiler de las oficinas donde la Sociedad lleva adelante sus operaciones. La duración del contrato se estableció en 36 meses donde los primeros 6 meses formaron parte del período de gracia donde la Sociedad no tuvo que hacer erogaciones. No hay salidas de efectivo futuras a las que la Sociedad esté potencialmente expuesta no reflejadas en la medición del pasivo, y tampoco hay transacciones de venta con arrendamiento posterior.

Al 31 de diciembre de 2022, se registran los siguientes saldos por el arrendamiento:

	31/12/2022
Cargo por depreciación	17.431.470
Gastos de intereses	4.692.004
Pagos realizados	5.571.263

El análisis de los vencimientos futuros de los pasivos por arrendamiento es el siguiente:

	31/12/2022
Pagos a realizar dentro de los próximos 12 meses	30.178.441
Pagos a realizar posteriores de los próximos 12 meses	44.892.553
	75.070.994

15. 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 consolidados 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.

16. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2022 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros consolidados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de marzo de 2023, 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 consolidados.

17. Aprobación de estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de marzo de 2023.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados de situación financiera****Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

Activo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	385.615.483	363.160.818
Propiedades de inversión	5.2	1.705.894.400	22.965.705.115
Inventario	5.3	33.475.283.335	16.102.902.602
Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	5.4	904.887.336	1.218.401.400
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	13.794.740	-
Otros créditos	5.6	1.082.415.663	344.128.457
Total del activo no corriente		37.567.890.957	40.994.298.392
Activo corriente			
Inventario	5.3	14.909.358.143	7.426.258.329
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	216.610.023	44.434.892
Otros créditos	5.6	8.146.414.638	9.388.227.303
Inversiones en activos financieros	5.7	2.161.543.563	5.258.086.417
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	2.379.104.492	2.069.420.230
Total del activo corriente		27.813.030.859	24.186.427.171
Total del activo		65.380.921.816	65.180.725.563
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		3.708.327.845	3.708.327.845
Resultados acumulados		11.692.551.770	16.888.610.837
Total del patrimonio		15.400.879.615	20.596.938.682
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	4.141.660.837	18.630.935.748
Deudas por arrendamiento	5.13	44.892.553	-
Pasivo por impuesto diferido	5.14	9.711.389.398	10.018.185.270
Provisiones	5.15	118.698.231	174.473.712
Total del pasivo no corriente		14.016.641.019	28.823.594.730
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	31.821.445.671	9.776.253.457
Deudas comerciales	5.10	535.799.297	365.256.626
Impuesto a las ganancias	5.11	900.746.298	2.228.197.939
Deudas sociales	5.12	214.951.706	286.281.787
Deudas por arrendamiento	5.13	30.178.441	-
Otras deudas	5.16	2.460.279.769	3.104.202.342
Total del pasivo corriente		35.963.401.182	15.760.192.151
Total del pasivo		49.980.042.201	44.583.786.881
Total del pasivo y del patrimonio		65.380.921.816	65.180.725.563

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados de resultados integrales****Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.17	7.146.316.594	7.885.509.145
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.18	(2.057.219.419)	(1.907.465.150)
Resultado bruto		5.089.097.175	5.978.043.995
Gastos de comercialización	5.20	(1.325.227.054)	(1.095.902.007)
Gastos de administración	5.21	(1.353.359.970)	(1.312.304.079)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(146.083.655)	(2.169.299.018)
Otros ingresos operativos	5.22	262.139.408	65.430.668
Otros egresos operativos	5.23	(295.061.097)	(662.208.138)
Resultado operativo		2.231.504.807	803.761.421
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	5.19	(296.364.881)	(967.482.736)
Ingresos financieros	5.24	599.872.907	1.110.770.855
Costos financieros	5.25	(440.679.436)	(3.784.758.373)
Otros ingresos y egresos, netos		(261.195.344)	(167.886.567)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		4.269.575.404	846.104.568
Resultado antes del impuesto a las ganancias		6.102.713.457	(2.159.490.832)
Impuesto a las ganancias	5.14	(1.808.074.522)	(3.182.649.975)
Resultado neto del ejercicio		4.294.638.935	(5.342.140.807)
Resultado integral del ejercicio		4.294.638.935	(5.342.140.807)
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	3.3	16.532	(20.565)

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 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 31/12/2021	25.977.000	3.682.350.845	3.708.327.845	445.794.412	13.935.522.147	6.550.376.830	(4.043.082.552)	16.888.610.837	20.596.938.682
Distribución de resultados acumulados (*):									
Desafectación de Reserva especial	-	-	-	-	-	(5.342.140.807)	5.342.140.807	-	-
A Reserva voluntaria	-	-	-	-	1.299.058.255	-	(1.299.058.255)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(9.490.698.002)	-	-	(9.490.698.002)	(9.490.698.002)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	4.294.638.935	4.294.638.935	4.294.638.935
Saldos al 31/12/2022	25.977.000	3.682.350.845	3.708.327.845	445.794.412	5.743.882.400	1.208.236.023	4.294.638.935	11.692.551.770	15.400.879.615

(*) 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 separados.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 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	3.682.350.845	3.708.327.845	58.946.306	13.935.522.147	6.550.376.830	7.736.962.081	28.281.807.364	31.990.135.209
Distribución de resultados acumulados (*):									
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(6.051.055.720)	(6.051.055.720)	(6.051.055.720)
A reserva voluntaria	-	-	-	386.848.106	-	-	(386.848.106)	-	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(5.342.140.807)	(5.342.140.807)	(5.342.140.807)
Saldos al 31/12/2021	25.977.000	3.682.350.845	3.708.327.845	445.794.412	13.935.522.147	6.550.376.830	(4.043.082.552)	16.888.610.837	20.596.938.682

(*) 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 separados.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados de flujos de efectivo****Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

	31/12/2022	31/12/2021
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	4.294.638.935	(5.342.140.807)
Impuesto a las ganancias	1.808.074.522	3.182.649.975
Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	66.620.292	51.772.768
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	(282.775.293)	2.035.543.222
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(7.451.232)
Baja de propiedades de inversión	91.894.000	-
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	296.364.881	967.482.736
Variación neta previsión para deudores incobrables	(26.812.953)	8.793.315
Variación neta de provisiones	40.540.877	23.758.335
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(5.290.787.589)	(6.267.950.750)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	146.083.655	2.169.299.018
Intereses financieros por arrendamiento	4.692.004	-
Diferencia de cambio de arrendamientos	(2.491.362)	-
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(3.037.882.786)	(1.007.245.774)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(703.410.405)	(1.175.485.616)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(3.833.647.487)	(2.076.817.325)
Otros créditos	(7.262.663.510)	(7.983.991.054)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(159.156.918)	46.201.123
Fondos Restringidos	-	131.470.632
Deudas comerciales, sociales y otras	(2.856.457.235)	726.668.447
Pagos por arrendamientos	(5.571.263)	-
Pasivos del contrato	12.846.704.892	19.320.583.932
Pago impuesto a las ganancias	(1.226.815.215)	(227.632.236)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(5.092.857.958)	4.575.508.709
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(47.009.560.390)	(36.612.621.049)
Venta de activos financieros	50.388.878.537	32.032.628.339
Pago por incorporación de propiedades de inversión	-	(200.834.735)
Pago por incorporación de Propiedad, planta y equipo (**)	(10.633.342)	(13.316.032)
Cobros por ventas de Propiedad, planta y equipo	-	7.451.232
Movimientos netos en otras inversiones	(224.394)	(55.884)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	3.368.460.411	(4.786.748.129)
Actividades de financiación		
Deudas financieras canceladas	-	(121.600.683)
Pago de Dividendos (*)	(1.707.211.382)	(48.408)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(1.707.211.382)	(121.649.091)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo (Nota 5.8)	2.069.420.230	281.522.721
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	3.741.293.191	2.120.786.020
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(3.431.608.929)	(332.888.511)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 5.8)	2.379.104.492	2.069.420.230

(*) Neto de \$ 7.783.486.620 y \$ 6.051.007.312, respectivamente, compensado con deudas con partes relacionadas y con dividendos pagados con activos financieros.

(**) Neto de \$ 78.441.615 correspondiente a altas de IFRS 16.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados****Al 31 de diciembre 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 separados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros separados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los 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 separados de la Sociedad por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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.

Los presentes estados financieros separados 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 separados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, 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 separados 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 al 31 de diciembre de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al 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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros separados están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasa de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018, la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución CD N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de las normas contables profesionales a partir del 1° de julio de 2018, en consonancia con la visión de organismos internacionales.

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 94,79% y 50,94% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado separado de situación financiera

- a) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. En un ejercicio inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.
- b) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- c) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.
- d) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

cargos al resultado del ejercicio por depreciación de las propiedades, planta y equipo, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, Planta y Equipo, Inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios, ciertas partidas de Otros Créditos, Inventarios y Pasivos del contrato.

- e) Cuando proceda la activación de costos financieros en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- f) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporal gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio. Cabe señalar que a partir del ejercicio 2018 las altas de propiedad, planta y equipo se ajustan por inflación para propósitos fiscales.

Reexpresión del estado separado de resultados integrales

- a) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- b) La pérdida neta y/o ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Reexpresión del estado separado de cambios en el patrimonio

- a) A la fecha de transición (1° de enero de 2017), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
 - Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas y los resultados no asignados, se reexpresaron desde la fecha en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - Las ganancias reservadas se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
- b) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (a) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del ejercicio, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Reexpresión del estado separado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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

A continuación, se detallan las normas o interpretaciones implementadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE:

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 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 separados.

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 separados.

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.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 separados.

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.
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 separados.

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 separados y por lo tanto no han sido adoptadas por la Sociedad:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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.

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 imponibles en el reconocimiento inicial. Dicha modificación es efectiva para periodos de presentación que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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

Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos

En septiembre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 relacionadas con la medición de los arrendamientos en transacciones de venta con arrendamiento posterior, dado que no especificaba como medir dichos arrendamientos en una fecha posterior a la fecha de su reconocimiento inicial, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIIF 16, el pasivo por arrendamiento originado en una venta con arrendamiento posterior requiere que el vendedor-arrendatario mida el pasivo por arrendamiento de forma tal que no reconozca un resultado por el derecho de uso que retiene, no impidiendo que reconozca un resultado por la terminación parcial o total del arrendamiento.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros. La Sociedad decidió no aplicar anticipadamente dichas modificaciones.

Modificaciones a la NIC 1 y Documento de Práctica 2 - Pasivos no corrientes con cláusulas de compromisos asumidos ("covenants")

En octubre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 relacionadas con la clasificación de pasivos no corrientes que incluyen covenants, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada y en oportunidad a la aplicación de las modificaciones emitidas por el IASB sobre la clasificación de pasivos (ver apartado "Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos" de la presente Nota).

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los acuerdos de préstamos con covenants como pasivos no corrientes puede verse afectada cuando una entidad deba cumplir dicho covenant en o antes de la fecha del período que se informa aun cuando el covenant se evalúe posteriormente.

Adicionalmente, se incorporan ciertos requisitos adicionales de revelación en nota que permita comprender a los usuarios de los estados financieros el riesgo de que el pasivo no corriente pueda convertirse en exigible dentro de los 12 meses siguientes al período que se informa.

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 Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico reexpresado en moneda de cierre en el caso de las partidas no monetarias, excepto por la revaluación de ciertos activos no corrientes e instrumentos financieros, que son medidos al valor razonable al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a lo mencionado más abajo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

Las normas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros separados son las que se describen a continuación:

3.2.1 Moneda funcional y moneda extranjera

Las partidas de los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico principal en que opera la Sociedad (la moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias y fideicomisos es el peso argentino.

En la preparación de los estados financieros, las transacciones en monedas diferentes a la moneda funcional (monedas extranjeras) son registradas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción. A la fecha de cierre del ejercicio, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. Las partidas no monetarias valuadas a sus valores razonables que están denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha cuando los valores razonables fueron determinados. Las partidas no monetarias que son valuadas en términos del costo histórico en moneda extranjera no son reconvertidas. Las diferencias de cambio son reconocidas en el estado de resultados integrales en el ejercicio en que se originaron.

3.2.2 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos contablemente cuando la Sociedad es parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son medidos en el momento inicial a su valor razonable. Los costos de transacción que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados) son adicionados o deducidos al valor razonable de los activos o pasivos financieros, según corresponda, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros

Los activos financieros son medidos con posterioridad a su reconocimiento inicial a costo amortizado o valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Un activo financiero es medido posteriormente a su costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Un activo financiero es medido posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales, así como con la venta de los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Todos los otros activos financieros son medidos con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados, tales como los fondos comunes de inversión e inversiones en bonos del tesoro americano.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación del ingreso por intereses a los períodos relevantes del instrumento. Para activos financieros distintos a aquellos que tienen deterioro crediticio en su reconocimiento inicial, la tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los ingresos de fondos futuros, excluyendo pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento o, si fuera apropiado, un período más corto, al valor de libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que dicho activo es medido en el reconocimiento inicial menos los pagos de capital más la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre dicho monto inicial y el monto a cobrar al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida crediticia. El valor bruto de libros de un activo financiero es el costo amortizado antes de ajustar por cualquier pérdida crediticia.

El ingreso por intereses es reconocido utilizando el método de interés efectivo para instrumentos medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los ingresos por intereses son reconocidos en la línea "ingresos financieros".

Los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambio en otros resultados integrales son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Con posterioridad, los cambios en el valor de libros como resultado de ganancias y pérdidas por diferencia de cambio, ganancias o pérdidas de deterioro e intereses ganados calculados usando el método de interés efectivo son reconocidas en resultados del ejercicio. Los montos reconocidos en resultados son los mismos montos que hubieran sido reconocidos en resultados si los activos financieros estuvieran medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor de libros son reconocidos en otros resultados integrales. Cuando estos instrumentos se dan de baja, las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados del ejercicio.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada ejercicio, con cualquier ganancia o pérdida por valor razonable reconocida en resultados.

El valor de libros de los activos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en dicha moneda y convertido al tipo de cambio de cierre vigente al cierre de cada ejercicio. Para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en resultados, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados. Para activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, las diferencias de cambio sobre el costo amortizado son reconocidas en resultados, mientras que el resto son reconocidas en otros resultados integrales.

La Sociedad reconoce, de corresponder, una desvalorización por pérdidas crediticias esperadas en instrumentos de deuda medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, créditos por ventas y activos de contrato. El monto de pérdidas crediticias esperadas es actualizado a cada cierre de ejercicio para reflejar cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero. No obstante, ello, en virtud de la naturaleza de sus activos financieros la Sociedad no ha identificado riesgos crediticios significativos sobre los mismos.

La Sociedad da de baja activos financieros solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor de libros y la contraprestación recibida y a recibir es reconocida en resultados. Al dar de baja un activo financiero clasificado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada en otros resultados integrales se reclasifica a resultados.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es: (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenido para negociar; o (iii) es designado a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable, con ganancias o pérdidas de cambios en valor razonable reconocidos en resultados. El resultado neto reconocido en resultados incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, el monto de cambio en valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo crediticio del pasivo es reconocido en otros resultados integrales. El cambio remanente de valor razonable del pasivo es reconocido en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo crediticio del pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados. En su lugar, son transferidos a resultados acumulados al dar de baja el pasivo financiero.

Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenidos para negociar; o (iii) designados a valor razonable con cambios en resultados, se miden con posterioridad a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y de atribuir el gasto de intereses al ejercicio relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del pasivo financiero o (si es más apropiado) un período más corto, al costo amortizado del pasivo financiero.

Para pasivos financieros denominados en moneda extranjera y que son medidos a costo amortizado al cierre de cada ejercicio, las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio son determinadas sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas por diferencia de cambio son reconocidas en resultados.

El valor razonable de pasivos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en moneda extranjera y convertido al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio. Para pasivos financieros que son medidos a valor razonable con cambios en resultados, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y es reconocido en resultados.

La Sociedad da de baja pasivos financieros cuando, y solo cuando, sus obligaciones son cumplidas, canceladas o han expirado. La diferencia entre el valor de libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y a pagar es reconocida en resultados.

3.2.3 Propiedad, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipo corresponden a activos que se utilizan para el suministro de bienes y/o servicios; o con fines administrativos; o se encuentran en proceso de construcción para destinarse a tales fines. Dichos bienes han sido valuados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder.

Las mejoras efectuadas han sido valuadas a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados en los ejercicios en que se incurren.

La depreciación de edificios, rodados, instalaciones, máquinas y equipos y muebles y útiles es reconocida en el resultado de cada ejercicio, excepto las depreciaciones imputadas al costo de obras en curso de ejecución que son activadas en el rubro inventarios. Los terrenos no son depreciados.

La depreciación es reconocida como una disminución del valor de costo reexpresado menos su valor residual al término de su vida útil, utilizando el método de línea recta o por patrón de consumo (horas de utilización del bien),

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

según corresponda. Las vidas útiles estimadas y los valores residuales son revisados a cada cierre de ejercicio, considerando el efecto de cualquier cambio en las estimaciones de forma prospectiva. Las vidas útiles estimadas al cierre de cada ejercicio son las siguientes:

Bienes	Vida útil (años)	Vida útil (horas)
Inmuebles	50	-
Rodados	5	-
Instalaciones	10	-
Maquinarias y equipos	10	10.000
Muebles y útiles	10	-

Un ítem de propiedad, planta y equipo se da de baja por su disposición o cuando se estima que no habrá beneficios económicos futuros derivados de su uso. La ganancia o pérdida derivada de la baja es determinada como la diferencia entre el valor de venta obtenido y el valor contable reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2 y se imputa al resultado del ejercicio en el cual el ítem sea dado de baja.

3.2.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas con el objeto de obtener rentas producto del alquiler de las mismas o por apreciación de valor.

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

- Fracciones de tierra del proyecto “Nordelta” cuyo desarrollo no está previsto y que son mantenidos como reserva de valor (2021).
- Propiedades alquiladas o que se tienen para ser alquiladas a través de arrendamientos operativos. Los contratos de alquiler son firmados generalmente por plazos iguales o superiores a los tres años de duración, con posibilidad de cancelación por parte del locatario a partir de los seis meses de firmado el contrato.

Las fracciones de tierra y propiedades alquiladas han sido valuadas inicialmente a su valor de costo. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad ha adoptado como política contable el modelo del valor razonable. El valor razonable se determina sobre la base de una valuación técnica efectuada por un experto valuador independiente con experiencia en la localidad y categoría de dichas propiedades de inversión.

3.2.5 Inventarios

Los inventarios han sido valuados al menor entre el valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta del inventario menos los costos estimados para concretar la venta.

El costo de los inventarios comprende todos los costos relacionados con la adquisición y transformación de los mismos, entre los cuales se incluye el costo de los terrenos adquiridos, los materiales consumidos y la mano de obra.

Los costos de financiación en términos reales directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de inventarios, que corresponden a activos que requieran necesariamente de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para la venta, son capitalizados formando parte del costo de dichos activos, hasta el momento que se encuentren sustancialmente listos para la venta.

El costo de inventario reconocido en resultados en la venta es determinado por referencia a los costos específicos incurridos en la propiedad vendida y una atribución de los costos no específicos.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

3.2.6 Inversiones en subsidiarias, asociadas y fideicomisos inmobiliarios

Las inversiones en subsidiarias y fideicomisos han sido valuadas de acuerdo con el método de la participación, en base a los estados financieros de dichas entidades a la fecha de cierre del ejercicio, los cuales fueron presentados y/o han sido convertidos a NIIF.

Las participaciones en asociaciones civiles y vecinales han sido valuadas al valor original de los aportes, reexpresados de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2, el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

3.2.7 Efectivo y equivalentes del efectivo

Incluye caja, depósitos en cuentas de entidades financieras e inversiones de corto plazo con vencimiento originales hasta 90 días, con riesgo bajo de variación en su valor y que se destinan atender obligaciones de corto plazo. Los mismos se miden a valor nominal incluyendo intereses/resultados devengados, de corresponder. Los importes denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

3.2.8 Pasivos del contrato

Los anticipos de clientes recibidos en pesos han sido de acuerdo al monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2. En virtud que los contratos asociados a dichos anticipos contemplan, en forma implícita, un componente financiero significativo, como resultado de la existencia de un período prolongado entre la fecha de recepción de los anticipos y la entrega del bien, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad calcula el costo financiero real correspondiente y lo incluye en el saldo de los anticipos. Dicha estimación es realizada sobre la base del costo de financiación actual de la Sociedad o al que debería acceder si no contara con la financiación otorgada por el cliente.

3.2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado por el cual es probable que tenga que cancelar dicha obligación y pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar. El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la obligación.

3.2.10 Otras deudas

Las otras deudas han sido valuadas al valor nominal del monto que se estima pagar. Cuando el efecto del valor tiempo del dinero es material, se valúa al valor presente de los pagos que se espera incurrir para cancelar el pasivo.

Los pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

3.2.11 Impuesto a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a pagar corriente es determinado sobre la ganancia imponible del ejercicio. La ganancia imponible difiere de la ganancia expuesta en el estado de resultados integrales porque excluye partidas que son imponibles o deducibles en otros años e incluye partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente es calculado utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha de cierre del ejercicio.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

El impuesto diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base fiscal utilizada en el cómputo de la ganancia impositiva. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias imponibles, y los activos por impuesto diferido, incluyendo activos diferidos por quebrantos impositivos, son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias deducibles en la medida que resulte probable que existan ganancias impositivas contra la cual las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas. El valor contable de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cierre de cada ejercicio y reducido en la medida que deje de ser probable la existencia de suficiente ganancia impositiva disponible que permita que todo o una parte de dicho activo sea recuperado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas impositivas que se espera resulten aplicables en el ejercicio en el cual el pasivo sea cancelado y el activo realizado, basados en tasas y normas impositivas vigentes a la fecha de cierre del ejercicio. La medición de los activos y pasivos por impuesto diferido refleja las consecuencias fiscales que deberían ocurrir de acuerdo al modo en que la Sociedad espera, a la fecha de emisión de los estados financieros, recuperar o cancelar el valor contable de sus activos y pasivos.

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 31 de diciembre 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.

De acuerdo con las disposiciones de las NIIF, los activos o pasivos por impuesto diferido son clasificados como activos o pasivos no corrientes. El impuesto a las ganancias corriente y diferido es reconocido como gasto o ingreso en el estado de resultados integral, excepto cuando se relacione con partidas acreditadas o debitadas directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto es también reconocido directamente en el patrimonio neto.

En la Nota 5.14 a los presentes estados financieros separados se incluye la composición del saldo del impuesto a las ganancias diferido neto Activo/(Pasivo) y la conciliación entre el cargo a resultados registrado por el impuesto a las ganancias y el resultante de aplicar la tasa establecida por las normas impositivas vigentes.

3.2.12 Cuentas del patrimonio

Capital social y ajuste de capital

El capital social ha sido reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., en función de las respectivas fechas de suscripción. La cuenta "Capital social" se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste de capital".

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

Reservas legal, facultativa y especial

Las reservas legal, facultativa y especial se han mantenido a su valor nominal a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., considerando los movimientos de cada ejercicio.

Resultados acumulados

Los resultados acumulados a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) se han determinado por diferencia patrimonial y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., considerando los movimientos de cada ejercicio.

3.2.13 Cuentas del estado de resultados integrales

Las cuentas del estado de resultados integrales han sido registradas mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- Las cuentas que acumulan operaciones monetarias se reexpresaron mediante la aplicación a los importes originales de los coeficientes correspondientes al mes de devengamiento aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.
- Los cargos por consumos de activos no monetarios se calcularon en función de los valores reexpresados de tales activos aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.
- Los resultados de inversiones permanentes han sido determinados sobre la base del método del valor patrimonial proporcional a partir de los estados financieros de las dichas sociedades reexpresados en moneda de cierre.
- Los ingresos financieros, los costos financieros y las diferencias de cambio se exponen netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que los generaron. Bajo la denominación de "Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda" se expone el efecto neto de la inflación sobre los activos y pasivos monetarios restantes.

3.3 Resultado por acción

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del ejercicio 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

No existen transacciones posteriores al cierre del ejercicio 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 ejercicio.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado neto del ejercicio	4.294.638.935	(5.342.140.807)
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	16.532	(20.565)

3.4 Modificación en la presentación del estado separado de resultados integrales

En el tercer trimestre del año 2022, con el objeto de presentar información más útil a los usuarios de los estados financieros separados y alineado con prácticas de la industria, la Dirección de la Sociedad ha decidido segregar en el estado separado de resultados integrales, el resultado operativo por el ejercicio económico finalizado el 31

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

de diciembre de 2022. Las cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 han sido reformuladas conforme dicho criterio para que resulten comparables con las del presente ejercicio.

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 separados, 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 ejercicio, o en el ejercicio de la revisión y ejercicios futuros, si la revisión afecta al ejercicio corriente y a 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.

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.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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 separados 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 descriptas en la Nota 11 de los estados financieros separados. 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.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 separados

5.1 Propiedad, planta y equipo

	31/12/2022						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	203.127.659	77.895.680	3.787.834	496.386.781	3.844.737	-	785.042.691
Aumentos	-	6.806.935	-	3.826.407	-	78.441.615	89.074.957
Saldos al cierre del ejercicio	203.127.659	84.702.615	3.787.834	500.213.188	3.844.737	78.441.615	874.117.648
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	78.521.015	66.568.378	2.248.642	271.693.017	2.850.821	-	421.881.873
Depreciación	4.062.348	2.417.328	228.029	42.229.263	251.854	17.431.470	66.620.292
Saldos al cierre del ejercicio	82.583.363	68.985.706	2.476.671	313.922.280	3.102.675	17.431.470	488.502.165
Valores residuales al 31/12/2022	120.544.296	15.716.909	1.311.163	186.290.908	742.062	61.010.145	385.615.483

	31/12/2021						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles		
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	203.127.659	66.376.393	3.787.834	510.598.148	3.844.737	-	787.734.771
Aumentos	-	11.519.287	-	1.796.745	-	-	13.316.032
Baja	-	-	-	(16.008.112)	-	-	(16.008.112)
Saldos al cierre del ejercicio	203.127.659	77.895.680	3.787.834	496.386.781	3.844.737	-	785.042.691
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	74.458.457	61.379.802	2.020.613	245.659.384	2.598.961	-	386.117.217
Depreciación	4.062.558	5.188.576	228.029	42.041.745	251.860	-	51.772.768
Baja	-	-	-	(16.008.112)	-	-	(16.008.112)
Saldos al cierre del ejercicio	78.521.015	66.568.378	2.248.642	271.693.017	2.850.821	-	421.881.873
Valores residuales al 31/12/2021	124.606.644	11.327.302	1.539.192	224.693.764	993.916	-	363.160.818

5.2 Propiedades de inversión

	31/12/2022		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	21.040.579.920	1.925.125.195	22.965.705.115
Disminución por revaluación	-	(146.083.655)	(146.083.655)
Transferencia hacia Inventario	(21.040.579.920)	-	(21.040.579.920)
Transferencia desde otros créditos	-	18.746.860	18.746.860
Venta de unidades residenciales	-	(91.894.000)	(91.894.000)
Saldo al cierre del ejercicio	-	1.705.894.400	1.705.894.400

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2021		
	Propiedades en		
	Reserva de tierras	alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	34.479.779.241	2.079.484.743	36.559.263.984
Disminución por revaluación	(2.014.939.470)	(154.359.548)	(2.169.299.018)
Mejoras	200.834.735	-	200.834.735
Transferencia hacia Inventario	(11.625.094.586)	-	(11.625.094.586)
Saldo al cierre del ejercicio	21.040.579.920	1.925.125.195	22.965.705.115

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 87.800.364 y \$ 133.181.852, respectivamente en concepto de alquileres.

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

5.3 Inventario

No corrientes	31/12/2022	31/12/2021
Inventario en proceso (*)	33.475.283.335	16.102.902.602
Total	33.475.283.335	16.102.902.602
Corrientes		
Inventario terminado	3.887.377.275	5.282.060.295
Inventario de reventa	1.319.945.154	1.356.863.261
Inventario en proceso (*)	8.953.446.121	-
Inventario - materiales	748.589.593	787.334.773
Total	14.909.358.143	7.426.258.329

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

(*) Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye gastos de obra por:

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	520.303.496	488.618.274
Otros beneficios al personal	110.844	44.458
Combustible y otros	54.692.213	55.027.281
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	40.262.359	46.590.222
Seguros	4.011.017	4.822.237
Electricidad y otros servicios	376.724	692.596
Servicios de terceros	436.656	494.726
Gastos diversos	14.991.969	15.917.372
Total	635.185.278	612.207.166

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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	-	-

(*) 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. dispuso dar por finalizado el Fideicomiso Los Alisos suscribiendo un Acuerdo de finalización del contrato. Asimismo, con fecha de 20 de septiembre de 2022 se emitió el balance de liquidación dando por liquidado el Fideicomiso.

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

Entidad	Cantidad	VN	31/12/2022	31/12/2021	Última información disponible al 31/12/2022			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias y fideicomisos								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(6.183.873)	(2.089.145)	Administradora	100.000	3.913.843	(6.183.997)
Nordelta Constructora S.A. (1)	399.934	1	310.679	378.315	Constructora	400.000	(67.638)	310.741
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	811.474.448	936.377.057	Servicios	6.360.000	(67.589.021)	811.674.687
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(2.425.599)	2.170.202	Inmobiliaria	12.000	(9.191.614)	(4.851.199)
Fideicomiso Golf Club Nordelta (1)			90.292.510	317.914.060	Inmobiliaria	153.159.284	(227.621.476)	90.292.510
Fideicomiso Los Alisos (1)			-	(47.543.866)	Inmobiliaria	20.064.995	7.406.232	(28.054.519)
Subtotal			893.468.165	1.207.206.623				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			11.419.171	11.194.777	Administradora			
Subtotal			11.419.171	11.194.777				
Total			904.887.336	1.218.401.400				

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 incluyendo la reconciliación a 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

No corrientes

Deudores por venta de bienes

Total

31/12/2022 **31/12/2021**

13.794.740

13.794.740

-

-

Corrientes

Deudores por venta de bienes

Deudores por alquileres

Subtotal

Previsión para deudores incobrables

Total

236.943.052

18.317.148

255.260.200

(38.650.177)

216.610.023

144.364.034

10.853.788

155.217.822

(110.782.930)

44.434.892

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	(Disminuciones) (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Previsión para deudores incobrables	110.782.930	42.147.816	(68.960.769)	(45.319.800)	38.650.177
Total al 31/12/2022	110.782.930	42.147.816	(68.960.769)	(45.319.800)	38.650.177
Total al 31/12/2021	146.912.729	41.948.445	(33.155.130)	(44.923.114)	110.782.930

(1) Imputado en Gastos de comercialización - Deudores incobrables (Nota 5.20).

(2) Imputado en Otros Ingresos – Recupero créditos incobrables (Nota 5.22).

5.6 Otros créditos

	31/12/2022	31/12/2021
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	1.080.646.063	344.128.457
Depósito en garantía	1.769.600	-
Total	1.082.415.663	344.128.457
Corrientes		
Anticipos a proveedores	430.087.770	34.238.941
Gastos pagados por adelantado (*)	742.531.599	1.124.474.586
Embargos	19.952.844	26.940.028
Créditos por cesión	16.197.343	150.669.799
Gastos a recuperar	54.146.146	55.262.476
SalDOS con partes relacionadas (Nota 7.2)	6.685.923.299	7.795.963.856
Créditos fiscales	-	232.045
Anticipos de honorarios a Directores	197.120.557	199.672.241
Diversos	455.080	773.331
Total	8.146.414.638	9.388.227.303

(*) Al 31 de diciembre de 2022 y 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 400.413.949 y \$446.498.863, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

5.7 Inversiones en activos financieros

Denominación	31/12/2022			31/12/2021	
	VN	Tipo de cambio	Cotización	Importe	Importe
Fondos Comunes de Inversión					
Consultatio Fondo de Dinero Clase B	32.210.763	-	1,6134	51.970.294	-
FBA Renta Pesos	420.306	-	34,36	14.442.558	-
ITAU Goal Pesos	340.702	-	43,50	14.821.891	12.661.545
Novus Liquidez Fondo de Dinero D	192.553	-	1,55	298.831	50.365.094
FCI - Deuda Arg	-	-	-	-	81.780.358
Delta Pesos Clase B	13.979	-	17,5845	245.821	1.025.431
Allaria Ahorro Clase B	1.275.913	-	18,9643	24.196.859	96.149.429
Allaria Renta Dólar Ley 27260 Clase C	-	-	-	-	948.563.551
Subtotal				105.976.254	1.190.545.408
Valores representativos de deuda					
Letra Descuento 31-03-2023	839.183.673	-	0,4336	363.829.760	-
US Treasury Bill 291222	-	176,96	0,9924	-	4.067.541.009
US Treasury Bill 130723	2.852.000	176,96	0,9760	492.552.127	-
US Treasury Bill 160124	7.096.500	176,96	0,9549	1.199.185.422	-
Subtotal				2.055.567.309	4.067.541.009
Total				2.161.543.563	5.258.086.417

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

	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y saldos en bancos	2.069.420.230	281.522.721
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.069.420.230	281.522.721
Efectivo y saldos en bancos	2.379.104.492	2.069.420.230
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	2.379.104.492	2.069.420.230

5.9 Pasivo del contrato

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

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, lo que ocurra primero.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	4.141.660.837	18.630.935.748
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	31.821.445.671	9.776.253.457
Anticipos de clientes recibidos	35.963.106.508	28.407.189.205
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	11.986.418.313	15.401.758.484
Boletos de compraventa vigentes y señas	47.949.524.821	43.808.947.689

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 5.290.787.589 y \$ 6.267.950.750, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores	213.008.225	126.146.057
Cheques de pago diferido	319.135	475.558
Provisiones	322.471.937	238.635.011
Total	535.799.297	365.256.626

5.11 Impuesto a las ganancias

	31/12/2022	31/12/2021
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	900.746.298	2.228.197.939
Total	900.746.298	2.228.197.939

5.12 Deudas sociales

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	66.280.223	60.902.472
Provisión para vacaciones y otros	148.671.483	225.379.315
Total	214.951.706	286.281.787

5.13 Deudas por arrendamiento

No corrientes	31/12/2022	31/12/2021
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	44.892.553	-
Total	44.892.553	-
Corrientes	31/12/2022	31/12/2021
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	30.178.441	-
Total	30.178.441	-

5.14 Impuestos a las ganancias

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

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(2.169.964.366)	(2.490.435.584)
Diferencia provisión ejercicio anterior	55.093.972	(23.791.990)
Impuesto a las ganancias diferido	306.795.872	(668.422.401)
Impuesto a las ganancias	(1.808.074.522)	(3.182.649.975)

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:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	6.102.713.457	(2.159.490.832)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(2.116.421.027)	748.911.421
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	26.652.373	29.593.190
Donaciones	(2.020.200)	(840.865)
Efecto cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	(2.459.103.062)
Diferencia provisión ejercicio anterior	55.093.972	(23.791.990)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	228.620.360	(1.477.418.669)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(1.808.074.522)	(3.182.649.975)

La evolución del impuesto diferido por los ejercicios económicos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se indica a continuación:

	31/12/2021	Resultado	31/12/2022
Propiedad, planta y equipo	(104.461.290)	3.893.295	(100.567.995)
Propiedades de inversión	(7.878.519.558)	7.289.287.748	(589.231.810)
Inventario	(5.515.784.951)	(8.644.286.297)	(14.160.071.248)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	208.024.063	(230.162.029)	(22.137.966)
Otros créditos	(209.948.628)	(105.733.968)	(315.682.596)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(59.157.915)	(125.624.646)	(184.782.561)
Pasivos del contrato	3.662.840.111	1.969.717.610	5.632.557.721
Provisión para contingencias y otros	144.410.856	(28.313.331)	116.097.525
Ajuste por inflación impositivo	(265.587.958)	171.470.209	(94.117.749)
Quebrantos	-	6.547.281	6.547.281
Pasivo por impuesto diferido	(10.018.185.270)	306.795.872	(9.711.389.398)

	31/12/2020	Resultado	31/12/2021
Propiedad, planta y equipo	(77.817.067)	(26.644.223)	(104.461.290)
Propiedades de inversión	(9.011.477.326)	1.132.957.768	(7.878.519.558)
Inventario	(1.050.588.233)	(4.465.196.718)	(5.515.784.951)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	257.334.039	(49.309.976)	208.024.063
Otros créditos	(94.565.299)	(115.383.329)	(209.948.628)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(9.639.263)	(49.518.652)	(59.157.915)
Pasivos del contrato	890.767.439	2.772.072.672	3.662.840.111
Provisión para contingencias y otros	122.847.398	21.563.458	144.410.856
Ajuste por inflación impositivo	(376.624.557)	111.036.599	(265.587.958)
Pasivo por impuesto diferido	(9.349.762.869)	(668.422.401)	(10.018.185.270)

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	174.473.712	40.540.877	(96.316.358)	118.698.231
Total al 31/12/2022	174.473.712	40.540.877	(96.316.358)	118.698.231
Total al 31/12/2021	235.116.316	23.758.335	(84.400.939)	174.473.712

(1) Imputado a "Otros egresos operativos – cargos por provisión para contingencias" (Nota 5.23).

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 al Fideicomiso Golf Club Nordelta del cual Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

5.16 Otras Deudas

	31/12/2022	31/12/2021
Provisión honorarios a Directores	197.120.557	199.672.241
Depósitos en garantía	105.000	204.533
SalDOS con partes relacionadas (Nota 7.2)	2.232.079.160	2.849.435.614
Dividendos a pagar (Nota 7.2)	8.843	17.226
Retenciones y percepciones a depositar	5.821.622	5.734.721
Impuesto al valor agregado	3.664.510	17.106.680
Impuesto sobre los ingresos brutos	19.086.376	30.552.963
Otras deudas fiscales	1.634.760	-
Diversos	758.941	1.478.364
Total	2.460.279.769	3.104.202.342

5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por venta de bienes	7.058.516.230	7.752.327.293
Ingresos por alquileres	87.800.364	133.181.852
Total	7.146.316.594	7.885.509.145

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.

5.18 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31/12/2022	31/12/2021
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	6.638.923.556	4.026.056.164
Altas inventario terminado	-	4.071.714.942
Altas inventario de reventa	625.618.292	448.617.600
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	(5.207.322.429)	(6.638.923.556)
Total	2.057.219.419	1.907.465.150

(*) Incluye inventario terminado y reventa.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	31/12/2022	31/12/2021
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(3.913.843)	(27.076.176)
Nordelta Constructora S.A.	(67.638)	(2.787.930)
Redes y Servicios S.A.	(67.572.350)	(29.845.568)
Lago Norte Propiedades S.A.	(4.595.806)	(24.842.294)
Fideicomiso Golf Club Nordelta	(227.621.476)	(843.070.318)
Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella	-	(6.350.045)
Fideicomiso Los Alisos	7.406.232	(33.510.405)
Total	(296.364.881)	(967.482.736)

5.20 Gastos de comercialización

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	263.344.705	235.806.662
Otros beneficios al personal	342.265	491.568
Viáticos y movilidad	29.321	911.797
Otros honorarios y retribuciones	34.985.636	17.929.681
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	313.593	1.170.233
Expensas	121.144.159	170.511.232
Impuestos, tasas y contribuciones	441.804.133	413.940.045
Comisiones	277.243.065	98.855.694
Gastos de Ventas	105.730.904	71.781.563
Gastos de marketing	31.564.519	25.202.102
Gastos de reparación y mantenimiento	2.989.465	5.599.171
Electricidad y otros servicios	1.702.992	6.875.864
Seguros	1.227.659	2.769.129
Deudores incobrables	42.147.816	41.948.445
Gastos diversos	656.822	2.108.821
Total	1.325.227.054	1.095.902.007

5.21 Gastos de administración

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	396.405.169	450.016.408
Honorarios a Directores y Síndicos	297.859.925	257.544.819
Otros beneficios al personal	66.849.601	23.466.664
Viáticos y movilidad	6.392.850	9.006.383
Otros honorarios y retribuciones	78.820.424	65.365.403
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	26.044.340	4.012.313
Expensas	26.399.081	9.805.313
Impuestos, tasas y contribuciones	218.286.043	292.652.476
Gastos de reparación y mantenimiento	7.784.731	7.535.663
Electricidad y otros servicios	13.752.883	12.542.388
Gastos bancarios	49.451.101	40.327.987
Seguros	933.648	945.364
Gastos de informática	148.439.556	126.284.265
Gastos diversos	15.940.618	12.798.633
Total	1.353.359.970	1.312.304.079

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

5.22 Otros ingresos operativos

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	3.023.048	4.905.250
Recupero créditos incobrables	68.960.769	33.155.130
Resultados por cesiones y rescisiones	190.155.591	27.370.288
Total	262.139.408	65.430.668

5.23 Otros egresos operativos

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto al valor agregado no recuperable	70.392.240	187.399.575
Costos adicionales por obras	184.127.980	381.378.019
Cargos por provisión para contingencias	40.540.877	23.758.335
Resultados por cesiones y rescisiones	-	69.672.209
Total	295.061.097	662.208.138

5.24 Ingresos financieros

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado de inversiones en activos financieros	282.775.293	-
Resultados por instrumentos financieros derivados netos	1.378.385	-
Intereses ganados	153.734.146	631.311.255
Diferencia de cambio	161.985.083	479.459.600
Total	599.872.907	1.110.770.855

5.25 Costos financieros

	31/12/2022	31/12/2021
Diferencia de cambio	165.375.577	1.674.166.537
Resultado de inversiones en activos financieros	-	2.035.543.222
Intereses financieros por arrendamiento	4.692.004	-
Intereses perdidos	270.611.855	75.048.614
Total	440.679.436	3.784.758.373

6 Patrimonio neto

6.1 Capital Social

Al 31 de diciembre 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 Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2021

Con fecha 20 de mayo de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se absorbieran a través de la

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

desafectación parcial de la Reserva especial por \$ 4.043.082.552. Asimismo, se dispuso la distribución de dividendos en efectivo mediante la desafectación parcial de la Reserva Voluntaria por \$ 9.490.698.002 (en moneda de cierre del ejercicio).

6.3 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.

Como se explica en la Nota 6.2, la misma ha sido utilizada para absorber las pérdidas acumuladas del ejercicio 2021.

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

7.1 Accionistas

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

	31/12/2022	31/12/2021
Einetius SA	49,9996%	49,9996%
Consultatio SA	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	100,0000%	100,0000%

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

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

Activo corriente	31/12/2022	31/12/2021
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	51.970.294	-
	51.970.294	-
Otros créditos		
Consultatio S.A.	3.691.800.105	3.744.696.867
Viejo Aguaribay S.A.	1.245.593.539	3.999.337.754
Nueva Aguaribay S.A.	355.904.139	-
Einetius Argentina S.A.	1.286.102.572	-
Lago Norte S.A.	5.828.801	8.155.362
Einetius SA	2.950.285	5.746.949
Redes y Servicios S.A.	97.743.858	36.254.308
Fideicomiso Los Alisos	-	1.772.616
	6.685.923.299	7.795.963.856

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

Pasivo corriente	31/12/2022	31/12/2021
Otras Deudas		
Fideicomiso Golf Club Nordelta	2.224.341.885	2.827.413.484
Consultatio S.A.	1.965.541	6.360.027
Nordelta Constructora S.A.	310.734	481.593
Nordelta Administradora Fiduciaria	5.461.000	15.180.510
Ernesto Julio Tissone	8.843	17.226
	2.232.088.003	2.849.452.840

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

	Ganancia/(pérdida)	
	31/12/2022	31/12/2021
- Consultatio S.A.		
Servicios de administración	1.006.127	1.687.022
Intereses	52.717.142	272.124.812
- Viejo Aguaribay S.A.		
Intereses	61.692.637	322.584.382
- Nueva Aguaribay S.A.		
Intereses	1.397.628	-
- Einetius Argentina S.A.		
Intereses	3.250.223	-
- Lago Norte Propiedades S.A.		
Servicios de administración y marketing	1.006.127	1.687.022
- Redes y Servicios S.A.		
Servicios de provisión de agua y mantenimiento	(921.403)	(1.067.512)
- Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.		
Servicios de administración	(260.807)	(452.196)

Operaciones que no generan movimientos de fondos

	31/12/2022	31/12/2021
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	3.327.094.193	3.025.503.656
Distribución Dividendos pagados con activos financieros	564.651.117	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	3.891.741.310	3.025.503.656

Operaciones que generan movimientos de fondos

	31/12/2022	31/12/2021
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	75.926	48.408
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	853.567.728	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	853.567.728	-

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

7.4 Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, los honorarios ascienden a \$ 297.859.925 y \$ 257.544.819, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a \$ 150.000 y \$ 321.408, respectivamente.

8 Instrumentos financieros – Gestión de Riesgos

8.1 Instrumentos financieros por categoría

	31/12/2022		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	11.419.171	11.419.171
Otros créditos (*)	-	6.724.298.166	6.724.298.166
Créditos por venta de bienes y servicios	-	230.404.763	230.404.763
Inversiones en activos financieros	2.161.543.563	-	2.161.543.563
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.379.104.492	2.379.104.492
Total	2.161.543.563	9.345.226.592	11.506.770.155

(*) No incluye anticipos a proveedores, anticipos de honorarios al directorio, 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	-	11.194.777	11.194.777
Otros créditos (*)	-	7.974.347.014	7.974.347.014
Créditos por venta de bienes y servicios	-	44.434.892	44.434.892
Inversiones en activos financieros	5.258.086.417	-	5.258.086.417
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.069.420.230	2.069.420.230
Total	5.258.086.417	10.099.396.913	15.357.483.330

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

	31/12/2022	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	535.799.297	535.799.297
Deudas por arrendamiento	75.070.994	75.070.994
Otras deudas (**)	2.430.072.501	2.430.072.501
Total	3.040.942.792	3.040.942.792

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2021	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	365.256.626	365.256.626
Otras deudas (**)	3.050.807.978	3.050.807.978
Total	3.416.064.604	3.416.064.604

(**) No incluye Retenciones y percepciones a depositar, Impuesto al valor agregado, Impuesto sobre los ingresos brutos y Otras deudas fiscales.

8.2 Gestión de riesgos

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de crédito, liquidez y mercado, originados en la propia naturaleza de sus actividades y del uso de instrumentos financieros. La administración de riesgos es realizada por medio de la definición de estrategias, el establecimiento de sistemas de control y la determinación de límites de exposición.

La Sociedad gestiona su capital para asegurar que todas sus sociedades controladas estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Sociedad coordina las necesidades financieras propias y de las distintas sociedades controladas y fideicomisos inmobiliarios, y gestiona y monitorea los riesgos financieros relacionados con sus operaciones.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir dichos riesgos.

8.2.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere principalmente al riesgo derivado de la posibilidad que una contraparte en la venta de bienes o en la provisión de servicios incumpla con sus obligaciones, resultando una pérdida para la Sociedad o sus subsidiarias.

Para los créditos por alquileres a cobrar, históricamente la Sociedad no ha sufrido demoras sustanciales en los cobros de los bienes en alquiler. En aquellos casos en que ha observado dificultades para el cobro de los alquileres, procedió a negociar la rescisión de los contratos de locación y/o renegociación de los plazos y condiciones de los contratos, a fin de evitar procedimientos judiciales.

Por su parte, el riesgo de crédito relacionado con los saldos en bancos es gestionado mediante una política muy conservadora a través de depósitos en entidades financieras de primera línea y excelente reputación. Asimismo, las inversiones mantenidas para comercialización corresponden a instrumentos líquidos y de muy baja volatilidad.

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al cierre de cada ejercicio es el valor de libros de los activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hay activos financieros vencidos no deteriorados ni tampoco activos financieros deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

8.2.2 Riesgo de liquidez

La Sociedad maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

31/12/2022					
Pasivos Financieros	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	Total
Otras deudas	2.232.079.160	-	197.993.341	-	2.430.072.501
Deudas por arrendamiento Comerciales	-	7.281.947	22.896.494	44.892.553	75.070.994
	-	535.799.297	-	-	535.799.297
	2.232.079.160	543.081.244	220.889.835	44.892.553	3.040.942.792

31/12/2021				
Pasivos Financieros	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Total
Otras deudas	2.849.435.614	-	201.372.364	3.050.807.978
Comerciales	-	365.256.626	-	365.256.626
	2.849.435.614	365.256.626	201.372.364	3.416.064.604

Situación de capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo que asciende a \$ 8.150 millones. Sin embargo, del análisis de los flujos de fondos futuros se observa que la generación de efectivo por parte Sociedad es suficiente para afrontar sus obligaciones de corto plazo y esta situación no representa un problema de liquidez.

8.2.3 Riesgo de mercado

Las inversiones mantenidas para comercialización, cuotas partes de fondos comunes de inversión y valores representativos de deuda en dólares y pesos, exponen a la Sociedad a riesgo de mercado derivado de fluctuaciones en el precio de cotización de dichos instrumentos. La política de la Sociedad para gestionar el riesgo consiste en monitorear las fluctuaciones en el precio de cotización y analizar si dichas variaciones se deben a la volatilidad inherente de dichos activos o a cambios estructurales que alteren los resultados esperados.

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 216.154.356 y \$ 525.808.641, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas, antes de impuesto a las ganancias.

8.2.4 Riesgo de tasa de cambio

La Sociedad realiza transacciones en monedas extranjeras (monedas distintas a la moneda funcional, que es el peso argentino), por lo que se generan exposiciones a fluctuaciones en la tasa de cambio. A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 31/12/2022	Importe en pesos al 31/12/2021
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	77.954	176,96	13.794.740
Total activo no corriente en moneda extranjera			13.794.740	-
Activo corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	1.321.225	176,96	233.803.957
Otros créditos	USD	38.540.624	176,96	6.820.148.745
Activos a valor razonable con cambios en resultados	USD	11.616.000	176,96	2.055.567.309
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	13.311.228	176,96	2.355.554.919
Total activo corriente en moneda extranjera			11.465.074.930	13.276.964.124
Total activo en moneda extranjera			11.478.869.670	13.276.964.124
Pasivo				
Pasivo no corriente				
Deudas por arrendamiento (*)	USD	244.980	183,25	44.892.553
Total pasivo no corriente en moneda extranjera			44.892.553	-
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	USD	55.156	177,16	9.771.520
Otras deudas	USD	1.411.946	177,16	250.140.304
Deudas por arrendamiento (*)	USD	164.685	183,25	30.178.441
Total pasivo corriente en moneda extranjera			290.090.265	340.911.207
Total pasivo en moneda extranjera			334.982.818	340.911.207

(*) Convertidas al tipo de cambio billete aplicable vigente al último día hábil al cierre de las operaciones a dicha fecha.

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Sociedad realizó operaciones en moneda extranjera (dólar estadounidense). La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio con una depreciación del 50% en el tipo de cambio.

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	5.571.943.426	6.468.026.459
Efecto en patrimonio	3.621.763.227	4.204.217.198

En opinión del Directorio, el análisis de sensibilidad no representa el riesgo cambiario inherente ya que la posición al cierre del ejercicio puede no ser representativa de la exposición durante el año.

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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:

	31/12/2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	2.161.543.563	-	-	2.161.543.563
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	1.705.894.400	-	1.705.894.400
Total	2.161.543.563	1.705.894.400	-	3.867.437.963

	31/12/2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	5.258.086.417	-	-	5.258.086.417
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	1.925.125.195	21.040.579.920	22.965.705.115
Total	5.258.086.417	1.925.125.195	21.040.579.920	28.223.791.532

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 ejercicio, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 3 durante dichos ejercicios.

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:

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre 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
			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	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,86 – 0,98
	Factores de homogeneización: - 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 31/12/2022	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.925.125.195	(146.083.655)	(73.147.140)	1.705.894.400	(146.083.655)
Propiedades de inversión - Nivel 3	21.040.579.920	-	(21.040.579.920)	-	-
Total	22.965.705.115	(146.083.655)	(21.113.727.060)	1.705.894.400	(146.083.655)

	Saldos al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 31/12/2021	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	2.079.484.743	(154.359.548)	-	1.925.125.195	(154.359.548)
Propiedades de inversión - Nivel 3	34.479.779.241	(2.014.939.470)	(11.424.259.851)	21.040.579.920	(2.014.939.470)
Total	36.559.263.984	(2.169.299.018)	(11.424.259.851)	22.965.705.115	(2.169.299.018)

(*) 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.

10. Fideicomisos inmobiliarios

10.1 Fideicomiso Golf Club Nordelta - Vigente

Al 31 de diciembre 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 separados, la Sociedad

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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 - Liquidado

Al 31 de diciembre 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.

10.3 Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella - Liquidado

Al 31 de diciembre de 2022, el contrato de “Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella” ha finalizado su vigencia por acuerdo suscripto por el fiduciante y fiduciario, por haberse cumplido el plazo de duración de este, haberse vendido la totalidad de los lotes que componen los barrios “Las Glorietas”, “La Alameda”, “Cabos del Lago” y “Barranca del Lago”, haberse entregado la totalidad de las posesiones de los mismos, como así también, haberse suscripto la mayoría de las correspondientes escrituras traslativa de dominio a favor de los adquirente de lotes. Ante dicha situación se procedió a su liquidación con fecha 31 de agosto de 2021.

11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) inició en el año 2006 procedimientos de verificación tendientes a comprobar el adecuado cumplimiento por parte de Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella, Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos (en adelante denominadas en forma conjunta “las entidades”), de las normas impositivas aplicables a su operatoria. Como resultado de los citados procedimientos, la AFIP ha observado y ha procedido a notificar ciertos ajustes relacionados con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Ganancias (IG) de diversos ejercicios.

El mayor reclamo efectuado por la AFIP se ha centrado en materia de IVA. De las actuaciones administrativas surge que la AFIP plantea sus argumentos a partir del análisis de la realidad económica y establece una metodología propia para la determinación de la base imponible del gravamen en el IVA. Las entidades consideran improcedente el criterio fiscal por cuanto el principio de la realidad económica, como método interpretativo, sólo puede aplicarse cuando la figura jurídica utilizada fuera manifiestamente inadecuada, lo que cabe descartar en este caso, teniendo en cuenta que las entidades han adoptado los mecanismos jurídicos contenidos en las normas regulatorias de la Provincia de Buenos Aires.

Al respecto cabe señalar que el Nuevo Núcleo Urbano Nordelta, es desarrollado en los términos el art. 15 del Decreto Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, en un predio ubicado en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, respetando los lineamientos del Plan Director aprobado por Decreto de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires Nº 1736/92 y Ordenanza Municipal de Tigre Nº 1297/92.

En este sentido, el Emprendimiento se desarrolla mediante el proceso reglado por el Decreto-ley Nº 8.912/77 de la Provincia de Buenos Aires y sus normas complementarias, que exigen que las urbanizaciones cuenten con una asociación civil sin fines de lucro que administre las instalaciones comunes, tales como las instalaciones deportivas, canchas de tenis, canchas de fútbol, pileta, etc., dotando a cada propietario de un derecho de uso sobre dichas áreas.

Asimismo, de acuerdo a lo previsto en el Plan Director mencionado, además de las obras de infraestructura de cada barrio que se desarrolla, se realizan obras de infraestructura básica comunes a todos los barrios del emprendimiento, procediendo, conforme a las normas en vigor, a ceder en forma gratuita las partes comunes a la respectiva asociación civil.

En este sentido se ha seguido en forma estricta con la formación de las entidades que la normativa legal exige al desarrollador al crear cada uno de los barrios, aportando los lugares comunes a dichas entidades, a los cuales

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

acceden los propietarios de los terrenos para su uso adquiriendo las acciones que le dan ese derecho de uso, pero sin adquirir el dominio, de manera tal que ellos no tienen la titularidad de dichos espacios.

En oportunidad de la enajenación de los lotes integrantes de cada barrio, se procede a la celebración de la escritura pública para la transmisión de dominio del terreno y, en forma conjunta e inescindible, se cede el derecho a uso de las partes comunes, lo que se materializa mediante la venta de acciones de la asociación civil que administra cada barrio y se le otorga al propietario del terreno el derecho real de servidumbre sobre las partes comunes; es decir, se producen dos operaciones simultáneas e inescindibles:

- c) Se transfiere el dominio de un terreno consignando el valor que las partes establecen para el mismo.
- d) Se materializa la transferencia de una acción de la Asociación Civil administradora de las partes comunes del barrio que otorga así derecho al comprador a utilizar dichas partes comunes, constituyendo el derecho real de servidumbre sobre las mismas.

En cuanto al tratamiento impositivo, la venta de los terrenos integrantes del Nuevo Núcleo Urbano Nordelta no se encuentra sujeta al impuesto al valor agregado dado que:

- c) La transferencia de dominio de un terreno no está alcanzada por el impuesto.
- d) La transferencia de las acciones de la asociación civil, administradora de partes comunes, implica la cesión de derecho de uso de dichas partes comunes y, como tal, también está excluida del gravamen. Tampoco está gravada la constitución del derecho real de servidumbre.

Como consecuencia de los ajustes pretendidos por el Fisco en relación con el IVA, surgiría un ajuste consecuente en el IG equivalente al crédito fiscal del IVA imputado al costo de ventas. Caben para esta pretensión del Fisco las mismas críticas que las formuladas en el caso del IVA.

Con relación a estos reclamos, cabe destacar que en la causa Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella, con fecha 8 de octubre de 2015, la Sala II de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó una sentencia que revoca y deja sin efecto la resolución dictada por el Tribunal Fiscal de la Nación de fecha 30 de julio de 2013 (por la cual había confirmado parcialmente la determinación de oficio por los impuestos omitidos por los ejercicios fiscales marzo de 2002 a noviembre de 2005 por aproximadamente \$ 358 millones, en moneda de cierre) haciendo lugar a los planteos esgrimidos por el Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella en cuanto a la inaplicabilidad de los ajustes pretendidos por la autoridad fiscal. Con fecha 30 de noviembre de 2015, el Fisco interpuso recurso extraordinario federal por ante la Corte Suprema, siendo contestado el 16 de diciembre de 2015. Al respecto, con fecha 10 de agosto de 2017 la Corte Suprema dictó resolución rechazando el recurso mencionado, por lo que la sentencia dictada por la Cámara en favor del Fideicomiso ha quedado firme.

En opinión de los asesores fiscales de las entidades, si bien esta sentencia es estrictamente aplicable a “Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella” por los ejercicios 2002 a 2005, sus definiciones, en lo referente al tratamiento fiscal de la operatoria llevada a cabo, son de tal claridad y contundencia que se hacen extensibles a las restantes causas en las que se discute el IVA.

En tal sentido, las circunstancias mencionadas han sido puestas en conocimiento del Tribunal Fiscal en los otros expedientes que versan sobre el tema y en los que son parte, según el caso, las entidades mencionadas.

Todo el procedimiento descripto en los párrafos precedentes se ha empleado desde el inicio de la comercialización de los lotes en el año 1999 hasta la fecha inclusive. Cabe destacar que los últimos barrios que obtuvieron la aprobación de sus planos de mensura y subdivisión fueron Los Alisos y Lagos del Golf, habiéndose iniciado los procesos de escrituración a los compradores de sus propiedades en los años 2019 y 2021, respectivamente.

Cabe destacar que el sistema de subdivisión efectuado para dichos barrios es el denominado por “geodesia” y no por el nuevo derecho real de conjunto inmobiliario (PH especial) previsto en el art. 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación sancionado por la Ley 26.994 promulgada el 7 de octubre de 2014.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

La situación particular de cada entidad es la siguiente:

- Nordelta S.A.: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente, a los ejercicios 2002 a 2012 ascienden aproximadamente a \$ 1.688 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios 2000 a 2011 ascienden aproximadamente a \$ 323 millones. Nordelta S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 312 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 90 millones, que incluye la imputación de los resultados sujetos a impuestos de los fideicomisos. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2004 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 991 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2007 a 2009 asciende aproximadamente a \$ 25 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 577 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 31 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los ejercicios 2002 a 2010 ascienden aproximadamente a \$ 717 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2006 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 78 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 18 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 1.748.068. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Los Alisos: el expediente iniciado por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 372 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del IG atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 15 millones. Con fecha 21 de junio de 2019 se presentó Recurso de apelación a fin de obtener la revocación de las Resoluciones emitidas por los ejercicios 2014 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 1.574.616 que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 1.358.812. Con fecha 19 de febrero de 2020, el Tribunal Fiscal de la Nación emitió una sentencia revocando todas las resoluciones recurridas por el Fisco Nacional.

El Directorio de Nordelta S.A. y el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A., en carácter de fiduciaria de los fideicomisos, teniendo en cuenta la opinión de sus asesores fiscales y los antecedentes ya citados, han decidido rechazar las pretensiones fiscales y no registrar provisión alguna por estos conceptos en los estados financieros de Nordelta S.A., en razón que consideran que les asisten argumentos que sustentan sus posiciones y la resolución favorable final de cada caso.

12. Contratos de arrendamientos

No hay contratos de arrendamiento no cancelables.

El cargo a resultados por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 5.18) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

Arrendador

Los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendador consisten en las propiedades de inversión de la entidad y tienen periodo de vigencia de hasta 10 años. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del periodo de arrendamiento.

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para la Sociedad, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos años. La Sociedad no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.

El análisis de madurez de pagos por arrendamientos operativos es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Menos de un año	136.797.915	151.751.954
De uno a diez años	410.393.746	455.255.861
Total	547.191.661	607.007.815

Arrendatario

Con fecha 1 de mayo de 2022, la Sociedad celebró un contrato de locación con Pedro Podesta S.A. para el alquiler de las oficinas donde la Sociedad lleva adelante sus operaciones. La duración del contrato se estableció en 36 meses donde los primeros 6 meses formaron parte del período de gracia donde la Sociedad no tuvo que hacer erogaciones. No hay salidas de efectivo futuras a las que la Sociedad esté potencialmente expuesta no reflejadas en la medición del pasivo, y tampoco hay transacciones de venta con arrendamiento posterior.

Al 31 de diciembre de 2022, se registran los siguientes saldos por el arrendamiento:

	31/12/2022
Cargo por depreciación	17.431.470
Gastos de intereses	4.692.004
Pagos realizados	5.571.263

El análisis de los vencimientos futuros de los pasivos por arrendamiento es el siguiente:

	31/12/2022
Pagos a realizar dentro de los próximos 12 meses	30.178.441
meses	44.892.553
Total	75.070.994

13. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 en el libro rubricado de la Sociedad. La Sociedad se encuentra abocada a solucionar, a la mayor brevedad posible, los retrasos en las transcripciones antes mencionadas.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 separados**Al 31 de diciembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

15. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2022 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de marzo de 2023, 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 separados.

16. Aprobación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de marzo de 2023.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
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 la auditoría de los estados financieros consolidados

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de NORDELTA S.A. (la Sociedad) y sus subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios, los que se detallan en la Nota 5 a los estados financieros consolidados adjuntos (en conjunto, el “Grupo”), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros consolidados, expuesta en las Notas 1 a 17, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de NORDELTA S.A. y sus subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados integrales consolidados y los flujos de su efectivo consolidado correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*” de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria (la “Otra información”). Esta otra información es distinta de los estados financieros consolidados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la Otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la Otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la Otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la Otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

4. Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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

5. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos,

concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Directorio de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros o información de gestión de las sociedades y fideicomisos inmobiliarios del Grupo. Los estados financieros separados de la sociedad controladora surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados, de acuerdo a lo descrito en la nota 14 a los estados financieros separados adjuntos.
- c) Los estados financieros consolidados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados, de acuerdo a lo descrito en la nota 15 a los estados financieros consolidados adjuntos.
- d) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, de acuerdo a lo descrito en la nota 15 a dichos estados financieros consolidados.
- e) Según surge de los registros contables auxiliares de la sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, 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 \$23.185.326 y no era exigible a esa fecha.

- f) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución C.D. N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

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 AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
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 la auditoría de los estados financieros separados

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de NORDELTA S.A. (la Sociedad), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros separados, expuesta en las Notas 1 a 16, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de NORDELTA S.A. al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados integrales separados y los flujos de su efectivo separado correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados*” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria (la “Otra información”). Esta otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la Otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la Otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la Otra información y los estados financieros separados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la Otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la Otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

4. Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros separados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con la 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.

5. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Directorio de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- e) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- f) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados, de acuerdo a lo descripto en la nota 14 a los estados financieros separados adjuntos.
- g) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, de acuerdo a lo descripto en la nota 14 a dichos estados financieros separados.
- e) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, 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 \$23.185.326 y no era exigible a esa fecha.

- f) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución C.D. N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

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 de

Nordelta S.A.

CUIT: 30-65866089-2

Domicilio legal: Capitán General Ramón Freire 2265

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables y la memoria de los administradores

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de Nordelta S.A., que comprenden

a) Estados financieros separados:

- Estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.
- Estado separado de resultados integrales correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado separado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado separado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021.

b) Estados financieros consolidados:

- Estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.
- Estado consolidado de resultados integrales correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado consolidado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado consolidado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Notas 1 a 17 correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.

En nuestra opinión,

Los estados financieros separados mencionados en el inciso a), que se adjuntan a este informe y firma a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Nordelta S.A. al 31 de diciembre de 2022, sus resultados integrales separados, los cambios en su patrimonio neto y el flujo de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas internacionales de información financiera.

Asimismo, los estados financieros consolidados mencionados en el inciso b) que se adjuntan a este informe y firma a los fines de su identificación presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la información sobre la situación financiera consolidada con sus subsidiarias y fideicomisos, de Nordelta S.A. al 31 de diciembre de 2022, sus resultados integrales consolidados, los cambios en su patrimonio consolidado y el flujo de su efectivo consolidado por el ejercicio

económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas internacionales de información financiera.

Además, en nuestra opinión, la memoria del Directorio, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, cumple con los requisitos legales y estatutarios, siendo las afirmaciones sobre el marco económico en que se desarrolló la Sociedad, la gestión empresarial y hechos futuros, responsabilidad exclusiva del Directorio. En lo que respecta a los datos numéricos contables incluidos en la Memoria del Directorio, en lo que sea materia de nuestra competencia, concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente y no tenemos observaciones que formular;

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, 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 la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora

Para realizar mi tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos, tal como lo establece la referida Resolución N° 15, determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron su informe, suscripto por el socio de la firma Contador Público Gonzalo D. Lacunza, de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, con fecha 10 de marzo de 2023. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dichas normas exigen que tomemos conocimiento del control interno relevante, evaluación de las políticas contables aplicadas, razonabilidad de las estimaciones contables y que se analice el principio de empresa en marcha.

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 administradores.

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 hemos verificado que contiene la información requerida por los requisitos legales y estatutarios y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de Nordelta S.A. y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades del Directorio de Nordelta S.A. en relación con los estados contables

El Directorio de Nordelta S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera, 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, el Directorio es responsable de la evaluación de la capacidad de Nordelta 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 los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria de los administradores.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como Comisión fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones debido a fraude o error se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como Comisión fiscalizadora.

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de Nordelta SA

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio de Nordelta SA, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de Nordelta SA para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como Comisión Fiscalizadora sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con el Directorio de Nordelta SA en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos como Comisión fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como Comisión fiscalizadora.

También proporcionamos al Directorio de Nordelta SA una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Al 31 de diciembre de 2022, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$23.185.326 no siendo exigible a esa fecha.

b) Conforme nuestras respectivas incumbencias profesionales han sido aplicados los procedimientos de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires.

c) Las cifras de los estados financieros consolidados mencionados en el inciso b) del apartado Opinión de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las normas internacionales de información financiera a partir de los estados financieros individuales o de gestión de las sociedades y fideicomisos que integran el grupo económico, las que se detallan en la Nota 5. Los estados financieros separados de la sociedad controlante mencionados en el inciso a) del apartado Opinión de este informe surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en el Libro Diario e Inventario y Balances según lo descripto en las notas 13 y 15 de los estados financieros separados y consolidados adjuntos, respectivamente

d) En el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social.

- e) Se ha verificado el cumplimiento por parte de los Directores Titulares de la garantía requerida estatutariamente de conformidad con lo dispuesto por el artículo 256 de la Ley de Sociedades y las normas de la Inspección General de Justicia.

Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUÍN IBAÑEZ