

Memoria

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

**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 flujos de efectivo.....	5
1. Información de la Sociedad	6
1.1. Información general	6
1.2. Estructura y organización del Grupo.....	6
2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados.....	6
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).....	6
2.2. Bases de consolidación	7
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea	7
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados.....	9
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	9
3.2 Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados	13
3.2.1 Moneda funcional y moneda extranjera	13
3.2.2 Instrumentos financieros.....	13
3.2.3 Propiedad planta y equipo	16
3.2.4 Propiedades de inversión.....	16
3.2.5 Inventarios	17
3.2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo.....	17
3.2.7 Pasivos del contrato.....	17
3.2.8 Provisiones	17
3.2.9 Otras deudas	18
3.2.10 Impuestos a las ganancias.....	18
3.2.11 Cuentas del patrimonio	19
3.2.12 Cuentas del estado de resultados integrales	19
3.3 Resultado por acción	20
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	20
4.1. Juicios críticos	20
4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....	20
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión.....	21
4.2. Estimaciones significativas	21
4.2.1 Provisiones para contingencias	21
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión.....	22
5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	22
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros consolidados	23
6.1. Propiedad planta y equipo	23
6.2. Propiedades de inversión.....	24
6.3. Inventario	24
6.4. Inversiones en otras entidades	25
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	25
6.6. Otros créditos.....	26
6.7. Inversiones en activos financieros	26

6.8.	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo)	26
6.9.	Pasivos del contrato.....	26
6.10.	Deudas comerciales	27
6.11.	Impuesto a las ganancias a pagar	27
6.12.	Deudas sociales.....	27
6.13.	Deudas por arrendamientos.....	27
6.14.	Otras deudas	28
6.15.	Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las Ganancias.....	28
6.16.	Provisiones	29
6.17.	Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	29
6.18.	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	29
6.19.	Gastos de comercialización	30
6.20.	Gastos de administración.....	30
6.21.	Otros ingresos operativos	31
6.22.	Otros egresos operativos	31
6.23.	Ingresos financieros.....	31
6.24.	Costos financieros	31
7.	Patrimonio neto.....	31
7.1	Capital social.....	31
7.2.	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022	31
7.3.	Distribución de dividendos anticipados sobre el ejercicio 2023.....	31
7.4.	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	32
8.	Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	32
8.1.	Accionistas	32
8.2	Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	32
8.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	33
8.4	Remuneración a la Administración	33
9.	Instrumentos financieros.....	33
9.1	Instrumentos financieros por categoría.....	33
9.2.	Gestión de riesgos	34
9.2.1.	Riesgo de crédito	35
9.2.2.	Riesgo de liquidez.....	35
9.2.3.	Riesgo de mercado	36
9.2.4	Riesgo de tasa de cambio.....	36
10.	Valor razonable de los activos y pasivos	37
11.	Fideicomisos inmobiliarios.....	38
11.1.	Fideicomiso Golf Club Nordelta - Liquidado	38
11.2.	Fideicomiso Los Alisos - Liquidado	38
12.	Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos	38
13.	Bienes de disponibilidad restringida	41
14.	Contratos de arrendamientos	41
15.	Contexto político-económico en Argentina.....	42
16.	Hechos posteriores.....	43
17.	Aprobación de estados financieros consolidados.....	43

Estados separados de situación financiera	44
Estados separados de resultados integrales	45
Estados separados de cambios en el patrimonio	46
Estados separados de flujos de efectivo	47
1. Información general de la Sociedad	48
2. Bases de preparación de los estados financieros separados	48
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	48
2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea	48
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados	50
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	51
3.2 Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados	54
3.2.1 Moneda funcional y moneda extranjera	54
3.2.2 Instrumentos financieros	55
3.2.3 Propiedad, planta y equipos	57
3.2.4 Propiedades de inversión	58
3.2.5 Inventarios	58
3.2.6 Inversiones en subsidiarias, asociadas y fideicomisos inmobiliarios	59
3.2.7 Efectivo y equivalentes del efectivo	59
3.2.8 Pasivos del contrato	59
3.2.9 Provisiones	59
3.2.10 Otras deudas	59
3.2.11 Impuesto a las ganancias	59
3.2.12 Cuentas del patrimonio	61
3.2.13 Cuentas del estado de resultados integrales	61
3.3 Resultado por acción	61
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	62
4.1. Juicios críticos	62
4.1.1 Reconocimiento de ingresos	62
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	63
4.2. Estimaciones significativas	63
4.2.1. Provisiones para contingencias	63
4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión	63
5 Composición de los principales rubros de los estados financieros separados	64
5.1 Propiedad, planta y equipo	64
5.2 Propiedades de inversión	65
5.3 Inventario	66
5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	66
5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	67
5.6 Otros créditos	68
5.7 Inversiones en activos financieros	68
5.8 Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)	68
5.9 Pasivo del contrato	69
5.10 Deudas comerciales	69
5.11 Impuesto a las ganancias a pagar	69

5.12	Deudas sociales.....	69
5.13	Deudas por arrendamiento	70
5.14	Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias	70
5.15	Provisiones	71
5.16	Otras Deudas.....	71
5.17	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados.....	71
5.18	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	72
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....	72
5.20	Gastos de comercialización	72
5.21	Gastos de administración.....	73
5.22	Otros ingresos operativos	73
5.23	Otros egresos operativos	73
5.24	Ingresos financieros	73
5.25	Costos financieros	74
6	Patrimonio neto.....	74
6.1	Capital Social	74
6.2	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022	74
6.3	Distribución de dividendos anticipados sobre el ejercicio 2023.....	74
6.4	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	74
7	Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas.....	74
7.1	Accionistas.....	75
7.2	Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	75
7.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	75
7.4	Remuneración a la Administración.....	76
8	Instrumentos financieros.....	76
8.1	Instrumentos financieros por categoría	76
8.2	Gestión de riesgos	77
8.2.1	Riesgo de crédito	78
8.2.2	Riesgo de liquidez.....	78
8.2.3	Riesgo de mercado	79
8.2.4	Riesgo de tasa de cambio.....	79
9.	Valor razonable de los activos y pasivos	80
10.	Fideicomisos inmobiliarios	81
10.1	Fideicomiso Golf Club Nordelta - Liquidado	81
10.2	Fideicomiso Los Alisos - Liquidado	82
11.	Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos.....	82
12.	Contratos de arrendamientos.....	84
13.	Bienes de disponibilidad restringida.....	85
14.	Contexto político-económico en Argentina.....	85
15.	Hechos posteriores	86
16.	Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados	87

Informe de auditoría sobre los estados financieros consolidados.....88
Informe de auditoría sobre los estados financieros separados.....91
Informe de comisión fiscalizadora.....93

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

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

1. 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. Historia

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, que cuenta con 27 barrios, 50 consorcios, una amplia comunidad educativa, centro médico, polo comercial, áreas náuticas, un completo club deportivo, y el futuro Centro Nordelta donde se ubican la Iglesia Católica y el Templo Judaico.

Sus habitantes tienen todos los servicios que se encuentran en las ciudades y de ellos se nutren también las localidades vecinas. Dentro del partido de Tigre, Nordelta tiene carácter de localidad.

3. Estructura corporativa

3.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

El siguiente cuadro muestra la estructura accionaria:

Accionista	% participación
Einetius S.A.	49,9996
Consultatio S.A.	49,9996
Ernesto Julio Tissone	0,0008

El informe sobre los estados financieros separados fechados el 7 de marzo de 2024, se extienden en documentos aparte DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

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

3.2. Grupo económico

Sociedad	% participación
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	99,9980
Nordelta Constructora S.A.	99,9835
Redes y Servicios S.A.	99,9750
Lago Norte Propiedades S.A.	100,0000

Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.

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

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.

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 emisión de los presentes estados financieros, la misma continúa en proceso de liquidación.

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.

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

4. Proyecto Nordelta

A continuación, se muestra información sobre el proyecto Nordelta al 31 de diciembre de 2023:

Proyecto Nordelta	
Ubicación	Tigre, Buenos Aires, AR
Superficie (hectáreas)	1.705
Adquisición del terreno	1998
Lanzamiento comercial	1999
Barrios lanzados	27
Status	En construcción

El informe sobre los estados financieros separados fechados el 8 de marzo de 2024, se extienden en documentos aparte DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

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

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.

Avance de obra

Lotes:

- En el barrio el Yacht, se han terminado las redes y la infraestructura de la etapa 5.
- En el sector Yacht Río Luján, se está trabajando en la colocación del cerco de cierre al río y las obras de paisajismo.
- En Margen se está completando el movimiento de suelo, previsto terminar en el primer trimestre de 2024. Se han iniciado los tendidos eléctricos y la caminería faltante.
- Barrio Silvestre, se inició con los tendidos de infraestructura mayor (redes de cloaca y pluviales).

Centro Nordelta y áreas comunes:

- En el Centro Nordelta continúan los trabajos de servicios por veredas. Terminadas las redes de agua, riego y cloaca se avanza con las redes eléctricas y de telefonía. Las dársenas están avanzadas en un 80%.
- Para el diseño del parque urbano y el frente costero del Centro, abarcando una superficie total de 50.000 m2, se ha contratado a los estudios Varas y Bulla.
- En Área Beta ha comenzado la ejecución de las fundaciones y el movimiento de suelo. Fecha estimada de finalización: agosto de 2025.
- Se desarrollará un proyecto de usos mixtos (residencial, comercial y oficinas) de 44.000 m2 en la parcela 3 del Centro Nordelta. Para ello, se ha contratado a los reconocidos estudios RDR arquitectes y Sauerbruch Hutton. Se estima que la entrega de la etapa de anteproyecto se realizará durante el primer trimestre de 2024.
- Se ha adecuado el entorno del predio de las ex-oficinas de la Asociación Vecinal Nordelta para la Universidad de San Andrés, ampliando el estacionamiento.
- Swiss Medical avanza con la construcción de su centro médico de alta complejidad. La etapa de albañilería ha sido completada y se espera finalizar el cerramiento de las fachadas para finales de marzo. Además, se ha llevado a cabo la licitación para la última fase de la obra. La fecha estimada de inauguración está programada para mediados de 2025.
- En el centro médico Las Lomas se concluyó la ampliación por 1.300 m2, duplicando la superficie actual.
- Se ha finalizado y entregado el parque público en el sector Puertos Canoas, incluyendo la instalación de mobiliario, juegos infantiles y paisajismo general.
- Se ha ampliado la calle del Estudiante en toda su extensión hasta el terreno de COTO, agregando un carril adicional. Recientemente se inauguró el supermercado COTO, facilitando el acceso directo desde el interior de la ciudad para los residentes de Nordelta.
- La construcción del segundo playón de estacionamiento del Portal ha finalizado, duplicando la capacidad existente y ya está en funcionamiento.
- Se ha construido y habilitado una ampliación del estacionamiento de la Bahía.
- Actualmente se está llevando a cabo la puesta en valor del paisaje de la Avenida Troncal desde Puerto Canoas hasta la entrada de Oceana Nordelta, con una fecha estimada de conclusión de las tareas para septiembre de este año.
- Se completaron las tareas en la rotonda pacheco (rotonda troncal y acceso al Centro Nordelta).
- En la calle Austria se ha completado la instalación del alumbrado tanto en la calle como en el playón de maniobras. Una vez finalizado el trabajo de movimiento de suelos relacionado con el puente del lado Austria, se ha dado inicio al movimiento de suelos en el lado de la Avenida Troncal.
- En el acceso Austria se ha construido una rotonda sobre la Avenida Troncal para facilitar el acceso al puente, la cual ya está habilitada. La estructura del puente está finalizada, y solo resta la instalación del equipamiento vial y la aplicación de la carpeta de rodamiento, lo cual está previsto para los primeros meses de 2024. La puesta en servicio estará sujeta a la finalización del equipamiento electrónico de acceso, a cargo de AVN.

El informe sobre los estados financieros separados fechados el 7 de marzo de 2024, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

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

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el proyecto Nordelta registró ingresos por ventas por un total de \$65.871 millones derivados de la entrega de posesión de 265 lotes, 2 macrolotes y 5 departamentos.

Al 31 de diciembre de 2023, Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$168.407,2 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$120.858,9 millones, dejando un saldo pendiente de cobro por \$47.548,3 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$160.712,3 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de bienes en alquiler valuados en \$8.280 millones, los cuales fueron registrados en el rubro Propiedades de inversión. Estos activos incluyen tanto bienes terminados como aquellos que se encuentran en proceso de construcción.

5. Información contable resumida

5.1. Estructura patrimonial separada comparativa

	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente	133.231.357.905	116.989.414.504
Activo corriente	107.145.754.223	86.612.013.866
Total del activo	240.377.112.128	203.601.428.370
Pasivo no corriente	48.364.905.057	43.648.941.461
Pasivo corriente	131.391.069.373	111.992.908.356
Total del pasivo	179.755.974.430	155.641.849.817
Patrimonio neto	60.621.137.698	47.959.578.553
Total del pasivo y patrimonio neto	240.377.112.128	203.601.428.370

5.2. Estructura de resultados separada comparativa

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado operativo	44.524.760.336	6.949.084.489
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos	3.541.677.056	(922.903.948)
Ingresos financieros	11.465.875.990	1.868.052.221
Costos financieros	(2.231.899.444)	(1.372.311.018)
Otros ingresos y egresos, netos	(769.863.525)	(813.383.196)
RECPAM	19.584.934.404	13.295.799.322
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	76.115.484.817	19.004.337.870
Impuesto a las Ganancias	(22.334.567.609)	(5.630.488.708)
Resultado neto del ejercicio	53.780.917.208	13.373.849.162

El informe sobre los estados financieros separados fechados el 7 de marzo de 2024, se extienden en documentos aparte DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

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

5.3. Estructura de flujo de efectivo separada comparativa

	31/12/2023	31/12/2022
Fondos utilizados en las actividades operativas	(14.423.927.938)	(15.859.567.108)
Fondos (utilizados) / generados en las actividades de inversión	(19.884.793.427)	10.489.655.194
Fondos utilizados por las actividades de financiación	(4.522.252.704)	(5.316.392.820)

6. Indicadores

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de diciembre de 2023 comparativos con el ejercicio anterior, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad:

6.1. Indicadores sobre base individual

		31/12/2023	31/12/2022
Solvencia	Patrimonio neto / Pasivo total	0,34	0,31
Endeudamiento	Pasivo total / Patrimonio neto	2,97	3,25
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,82	0,77
Liquidez ácida	(Caja y bancos + Inversiones corrientes + Créditos corrientes) / Pasivo corriente	0,50	0,36
Razón del patrimonio al Activo	Patrimonio neto / Activo total	0,25	0,24
Razón de inmovilización de activos	Activo no corriente / Activo total	0,55	0,57
Rentabilidad total	Resultado total (u ordinario) / Patrimonio neto al cierre excluido el resultado del ejercicio	7,86	0,39
Leverage financiero	(Resultado neto ordinario / Patrimonio neto) / (Resultado neto ordinario + Intereses negativos) / Activo total	3,96	4,24
Rotación de activos	Ventas / Activo	0,27	0,11
Rotación de inventarios	Costo / existencia promedio de bienes de cambio [= (EIBC + EFBC) / 2]	0,52	0,35

7. Distribución de Resultados no Asignados

El resultado por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 arrojó una ganancia de \$ 53.780,9 millones.

A continuación, se presenta la asignación propuesta por el Directorio para los resultados no asignados correspondientes dicho ejercicio:

Concepto	Importe
Resultados no asignados	53.780.917.208
Resultados distribuidos anticipados	(13.948.801.976)
Neto a distribuir	39.832.115.232
Reserva legal	252.675.533
Dividendos	39.579.439.699

El informe sobre los estados financieros separados fechados el 7 de marzo de 2024, se extienden en documentos aparte DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

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

La declaración, monto y pago de dividendos a los accionistas están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

8. Comentario de la gerencia

La compañía se compromete a mantener sus planes de inversión, con el objetivo de impulsar las obras en curso y de explorar activamente nuevas oportunidades de negocio. Se enfocará en capitalizar el valor de su marca y aprovechar sus fortalezas para seguir desarrollando productos únicos, innovadores y de alta calidad.

En cuanto al impulso del nuevo Centro Nordelta, se pondrá en marcha el programa educativo integral Área Beta, diseñado como un espacio de interacción entre el conocimiento y la producción, dirigido especialmente a las nuevas generaciones. La incorporación de instituciones educativas de renombre como ORT y la Universidad de San Andrés marcará el inicio de este innovador ecosistema. Además, se continuará trabajando en el desarrollo de edificios residenciales, aptos para uso profesional, oficinas y locales comerciales, contando con la colaboración de reconocidos estudios de arquitectura a nivel internacional.

9. 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, 7 de marzo de 2024.

EL DIRECTORIO

El informe sobre los estados financieros separados
fechados el 7 de marzo de 2024, se extienden en documentos aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.
Estados financieros consolidados

al 31 de diciembre de 2023

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 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Activo	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	4.318.764.347	4.929.096.001
Propiedades de inversión	6.2	8.280.026.000	5.312.291.633
Inventario	6.3	119.675.573.982	104.244.710.326
Inversiones en otras entidades	6.4	47.229.461	47.244.773
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	37.276.226	42.957.926
Otros créditos	6.6	1.829.600.079	3.640.731.824
Total del activo no corriente		134.188.470.095	118.217.032.483
Activo corriente			
Inventario	6.3	41.036.851.607	49.635.189.828
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	655.950.084	1.125.624.041
Otros créditos	6.6	37.742.159.835	25.480.381.350
Inversiones en activos financieros	6.7	25.266.453.706	9.563.056.046
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	2.386.010.781	7.947.924.535
Total del activo corriente		107.087.426.013	93.752.175.800
Total del activo		241.275.896.108	211.969.208.283
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		11.548.036.988	11.548.036.988
Resultados acumulados		49.073.100.710	36.411.541.565
Atribuible a los propietarios de la controlante		60.621.137.698	47.959.578.553
Participación no controladora		(189)	93
Total del patrimonio		60.621.137.509	47.959.578.646
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	14.150.051.511	13.256.311.451
Deudas por arrendamiento	6.13	51.853.773	139.799.001
Pasivo por impuesto diferido	6.15	34.410.069.947	31.223.081.408
Provisiones	6.16	147.271.695	435.998.243
Total del pasivo no corriente		48.759.246.926	45.055.190.103
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	106.708.877.591	112.190.943.319
Deudas comerciales	6.10	6.658.633.951	2.111.170.895
Impuesto a las ganancias	6.11	16.886.386.351	2.785.404.081
Deudas sociales	6.12	1.029.399.743	883.463.543
Deudas por arrendamiento	6.13	146.200.168	93.978.080
Otras deudas	6.14	466.013.869	889.479.616
Total del pasivo corriente		131.895.511.673	118.954.439.534
Total del pasivo		180.654.758.599	164.009.629.637
Total del pasivo y del patrimonio		241.275.896.108	211.969.208.283

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 y 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.17	79.634.335.523	28.635.286.298
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.18	(16.251.661.259)	(9.271.690.735)
Resultado bruto		63.382.674.264	19.363.595.563
Gastos de comercialización	6.19	(9.602.153.610)	(5.307.297.823)
Gastos de administración	6.20	(4.508.331.140)	(5.183.298.554)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	2.967.734.367	(454.916.188)
Otros ingresos operativos	6.21	352.492.312	893.244.318
Otros egresos operativos	6.22	(681.286.384)	(947.486.715)
Resultado operativo		51.911.129.809	8.363.840.601
Ingresos financieros	6.23	11.484.901.949	3.358.018.003
Costos financieros	6.24	(3.252.806.380)	(1.428.670.532)
Otros ingresos y egresos, netos		(556.773.511)	(70.145.256)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		15.909.838.484	8.846.250.787
Resultado antes del impuesto a las ganancias		75.496.290.351	19.069.293.603
Impuesto a las ganancias	6.15	(21.715.373.425)	(5.695.444.727)
Resultado neto del ejercicio		53.780.916.926	13.373.848.876
Resultado integral del ejercicio		53.780.916.926	13.373.848.876
Resultado integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controlante		53.780.917.208	13.373.849.162
Participaciones no controladas		(282)	(286)
		53.780.916.926	13.373.848.876
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]	3.3	207.033	51.483

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 31/12/2022	25.977.000	11.522.059.988	11.548.036.988	1.388.239.463	17.886.909.305	3.762.543.635	13.373.849.162	36.411.541.565	47.959.578.553	93	47.959.578.646
Distribución de resultados acumulados (*):											
A reserva legal	-	-	-	668.692.402	-	-	(668.692.402)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(14.465.399.327)	-	(12.705.156.760)	(27.170.556.087)	(27.170.556.087)	-	(27.170.556.087)
Distribución de resultados acumulados anticipados (**)											
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(13.948.801.976)	(13.948.801.976)	(13.948.801.976)	-	(13.948.801.976)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	53.780.917.208	53.780.917.208	53.780.917.208	(282)	53.780.916.926
Saldos al 31/12/2023	25.977.000	11.522.059.988	11.548.036.988	2.056.931.865	3.421.509.978	3.762.543.635	39.832.115.232	49.073.100.710	60.621.137.698	(189)	60.621.137.509

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de mayo de 2023.

(**) Según resolución del Directorio celebrado el 7 de diciembre de 2023.

	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	Totales
Saldos al 31/12/2021	25.977.000	11.522.059.988	11.548.036.988	1.388.239.463	43.396.330.808	20.398.397.479	(12.590.482.487)	52.592.485.263	64.140.522.251	379	64.140.522.630
Distribución de resultados acumulados (***):											
Desafectación de la reserva especial	-	-	-	-	-	(16.635.853.844)	16.635.853.844	-	-	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	4.045.371.357	-	(4.045.371.357)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(29.554.792.860)	-	-	(29.554.792.860)	(29.554.792.860)	-	(29.554.792.860)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	13.373.849.162	13.373.849.162	13.373.849.162	(286)	13.373.848.876
Saldos al 31/12/2022	25.977.000	11.522.059.988	11.548.036.988	1.388.239.463	17.886.909.305	3.762.543.635	13.373.849.162	36.411.541.565	47.959.578.553	93	47.959.578.646

(***) 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 7 de marzo de 2024, 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 flujos de efectivo

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	31/12/2023	31/12/2022
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	53.780.916.926	13.373.848.876
<u>Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	21.715.373.425	5.695.444.727
Depreciación de propiedad, planta y equipo	457.162.495	394.074.769
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	1.318.584.385	(1.816.363.760)
Baja de propiedades de inversión	-	286.165.268
Variación neta de provisiones	63.156.396	141.884.165
Variación neta previsión para deudores incobrables	61.130.998	(45.336.580)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(2.967.734.367)	454.916.188
Intereses financieros por arrendamiento	8.378.362	14.611.276
Diferencia de cambio de arrendamientos	9.972.036	(7.758.301)
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(56.566.447.365)	(19.957.523.347)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(29.079.576.889)	(10.057.126.335)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(5.090.874.472)	(2.512.889.374)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(6.507.612.206)	(11.301.204.848)
Otros créditos	(47.047.969.462)	(22.368.486.459)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	414.224.659	(497.821.438)
Deudas comerciales, sociales y otras	1.672.021.548	(7.015.087.639)
Pagos por arrendamientos	(54.073.538)	(17.349.359)
Pasivos del contrato	51.978.121.697	42.057.976.070
Pago impuesto a las ganancias	(2.181.156.236)	(3.820.400.725)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(18.016.401.608)	(16.998.426.826)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(183.028.172.368)	(161.024.389.347)
Venta de activos financieros	166.006.190.323	170.489.042.449
Pago por incorporación de propiedad planta y equipos	(171.744.070)	(46.172.997)
Movimientos netos por inversiones en otras entidades	15.312	(580.440)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(17.193.710.803)	9.417.899.665
Actividades de financiación		
Pago de dividendos (*)	(4.522.252.704)	(5.316.392.820)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(4.522.252.704)	(5.316.392.820)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	7.947.924.535	8.274.828.658
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	34.170.451.361	12.570.015.858
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(39.732.365.115)	(12.896.919.981)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 6.8)	2.386.010.781	7.947.924.535

(*) Neto de \$ 36.596.993.768 y \$ 24.238.400.040, respectivamente, compensado con deudas con partes relacionadas (2023 y 2022) y con \$ 111.591 de dividendos pendientes de pago (2023) (Nota 8.3)

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 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 2023, 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.
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Bróker inmobiliario.

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 2023 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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 2022, 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 intermedios 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 2023, 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 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%.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 211,41% y 94,79% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.
- 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 2023 y 2022, 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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

- 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 temporaria 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

Luego de la reexpresión a la fecha de transición (1° de enero de 2017), 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.

Los otros resultados integrales se presentan en términos reales.

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 2023.

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 2023:

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

Modificaciones a la NIC 12 - Reforma Fiscal Internacional

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 12 relacionadas con las Reglas del modelo del Segundo Pilar de la Reforma Fiscal Internacional ("Reforma") desarrollada por la OCDE, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023.

Estas modificaciones introducen una excepción temporal a los requisitos de la NIC 12 para que una entidad no reconozca ni revele información sobre los impuestos diferidos generados a partir del impuesto a las ganancias surgido de la aplicación de la Reforma. Adicionalmente, requiere ciertas revelaciones adicionales en los estados financieros anuales.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos ya que no existe en la jurisdicción en las que opera la Sociedad un marco regulatorio fiscal relacionado con dicha reforma. No obstante, la Sociedad se encuentra monitoreando los posibles cambios futuros que podrían observarse en la normativa fiscal.

Modificaciones a NIC 1 - Revelación de políticas contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, las cuales entran en vigencia para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023, y se aplican de forma prospectiva. Las modificaciones de la Declaración de Prácticas de la IFRS 2 no contienen una fecha de entrada en vigor ni requisitos de transición.

Las modificaciones cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. Las modificaciones sustituyen todos los casos de la expresión "políticas contables significativas" por "información significativa sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es significativa si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros con fines generales toman sobre la base de dichos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información sobre políticas contables que se refiere a transacciones, otros eventos o condiciones sin importancia relativa es irrelevante y no es necesario revelarla. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones, otros eventos o condiciones relacionados, incluso si los importes son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre políticas contables relacionada con transacciones, otros eventos o condiciones materiales es en sí misma material.

El Consejo también ha elaborado orientaciones y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad en cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas de la IFRS 2.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos significativos en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

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 período 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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en sus estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de la misma transacción

En mayo de 2021 el IASB emitió modificaciones a la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” relacionadas con el reconocimiento inicial del impuesto diferido en aquellas transacciones en las que se reconocen un activo y un pasivo simultáneamente, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones introducen una excepción al aplicar la exención de reconocimiento inicial con especificaciones sobre cómo las entidades deben contabilizar el impuesto a las ganancias y el impuesto diferido en aquellas transacciones en las que se reconocen un activo y un pasivo iniciales que generan al mismo tiempo partidas temporarias deducibles e imponibles por la misma cuantía. Por consiguiente, en aquellos casos en donde se reconocen un activo y un pasivo, por ejemplo, relacionados con arrendamientos y obligaciones de abandono o desmantelamiento, se requiere el reconocimiento del impuesto diferido generado por dichas transacciones.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos significativos en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

Adicionalmente resultan de aplicación obligatoria para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023 las modificaciones a las NIIF 4 y NIIF 17 “Contratos de seguro”, las cuales no fueron descriptas por no ser de aplicación para la Sociedad ya que no desarrolla actividades afines.

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

Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha**Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos**

En enero de 2020 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” referentes a la clasificación de pasivos en corrientes y no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1 de enero de 2024), 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 12 meses y hacer explícito que sólo 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 u otros activos o servicios.

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.

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros consolidados****Al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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.

Modificaciones a la NIC 1 - 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.

Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 relacionadas con los acuerdos de financiación con proveedores, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Dichas modificaciones introducen nuevos requerimientos de revelación de información cualitativa y cuantitativa en los estados financieros anuales asociadas a los mencionados acuerdos de financiación, como por ejemplo las condiciones contractuales, los saldos de los pasivos financieros, las liquidaciones realizadas, los vencimientos, etc. Las modificaciones no requieren la revelación de información comparativa.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” - Ausencia de convertibilidad

En agosto de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas, y que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2025.

Dichas modificaciones eliminan la metodología a aplicar que describía la NIC 21 cuando había una pérdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definición de convertibilidad entre monedas y un

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

enfoque de análisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada propósito específico para el que se obtendría dicha moneda siguiendo una serie de parámetros tales como una evaluación de si la moneda se obtiene en un plazo administrativo normal, la capacidad de obtener dicha moneda, entre otros. Una vez identificada la ausencia de convertibilidad entre monedas, se deberá estimar el tipo de cambio que represente aquél que se obtendría en una transacción ordenada entre participantes de mercado y que refleje las condiciones económicas. Estas modificaciones no especifican una metodología de estimación del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deberá ser desarrollada por cada entidad.

Adicionalmente, dichas modificaciones incorporan requerimientos de información a revelar como por ejemplo una descripción de las restricciones que generan la ausencia de convertibilidad, una descripción cualitativa y cuantitativa de las transacciones afectadas, los tipos de cambio utilizados y su metodología de estimación, una descripción de los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad por la ausencia de convertibilidad, entre otros.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo 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 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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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.

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

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 equipo

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:

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

- 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 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 valuados 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 7 de marzo de 2024, 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 2023 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.

En virtud de esta modificación, la tasa de impuesto aplicable a la Sociedad en los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, en función de las siguientes tablas:

31 de diciembre de 2023				
<u>Ganancia neta imponible acumulada</u>		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
-	\$ 14.301.209	-	25%	-
\$ 14.301.209	\$ 143.012.092	\$ 3.575.302	30%	\$ 14.301.209
\$ 143.012.092	En adelante	\$ 42.188.567	35%	\$ 143.012.092

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

31 de diciembre de 2022

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
-	\$ 7.604.949	-	25%	-
\$ 7.604.949	\$ 76.049.486	\$ 1.901.237	30%	\$ 7.604.949
\$ 76.049.486	En adelante	\$ 22.434.598	35%	\$ 76.049.486

Siguiendo el criterio de valuación mencionado anteriormente, los activos y pasivos por impuesto diferido deben registrarse a la alícuota que se espera esté vigente al momento de su utilización.

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 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 2.3., 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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – 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.

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 2023 y 2022.

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 2023 y 2022.

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controlante	53.780.917.208	13.373.849.162
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	207.033	51.483

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

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

Las estimaciones y presunciones se basan en la experiencia histórica y otros factores considerados pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones. Las mismas se revisan periódicamente. Los efectos de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos en el 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

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 informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

- 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).

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 informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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.

4.2.3 Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido:

La determinación del cargo por impuesto a las ganancias, así como de los activos y pasivos por impuesto diferido requiere un juicio significativo. Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen por las consecuencias fiscales futuras estimadas de las diferencias temporarias entre los valores contables y su respectiva base fiscal. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden utilizando las tasas impositivas promulgadas que se espera se apliquen al resultado impositivo imponible en el año en el que se espera que se reviertan dichas diferencias temporarias. Los cambios a las tasas impositivas promulgadas darían como resultado aumentos o disminuciones en la provisión para impuestos sobre la renta en el período en el que dichos cambios tengan lugar.

El valor contable de un activo por impuestos diferido se revisa al final de cada ejercicio y se reduce en la medida en que no sea probable la existencia de ganancia fiscal disponible para permitir que parte o la totalidad de los activos por impuestos diferidos sea utilizado.

Esta evaluación requiere juicios, estimaciones y suposiciones por parte de la Dirección de la Sociedad. Al evaluar la capacidad de la Sociedad para utilizar sus activos por impuestos diferidos, la Dirección considera toda la evidencia positiva y negativa disponible, incluido el nivel de ingresos imponibles históricos y proyecciones de ingresos imponibles futuros durante los períodos en los que los activos por impuestos diferidos son recuperables. Los juicios de la Sociedad sobre ganancias impositivas futuras se basan en expectativas de las condiciones del mercado y otros hechos y circunstancias. Cualquier cambio adverso en los hechos subyacentes o en las estimaciones y supuestos de la Sociedad podría requerir que ésta reduzca el valor contable de sus activos por impuesto diferido neto.

En las Nota 3.2.10 y 6.15 se incluye información sobre la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido bienes.

5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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:

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

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.

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.

Asimismo, en relación con el fideicomiso inmobiliario “Fideicomiso Golf Club Nordelta”, con fecha 30 de septiembre de 2023 el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. dispuso dar por finalizado dicho fideicomiso suscribiendo el respectivo acuerdo de finalización del contrato. En virtud de dicho acuerdo, la totalidad de los activos y pasivos de Fideicomiso Golf Club Nordelta a dicha fecha han sido transferidos al fiduciante (la Sociedad), reconociendo hasta dicha fecha los resultados generados por el mismo. A partir de dicha fecha, la Sociedad y Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. tendrán a su cargo la entrega de los lotes a sus propietarios una vez cumplimentadas las condiciones establecidas en los respectivos contratos de compraventa.

Cabe señalar que, al 31 de diciembre de 2022 y hasta el 30 de septiembre de 2023; el Fideicomiso Golf Club Nordelta fue objeto de consolidación con Nordelta S.A dado su carácter de beneficiario del fideicomiso. La información de gestión de dicho fideicomiso considerada ha sido preparada bajo normas contables profesionales argentinas y ha sido adaptada a las NIIF.

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

6.1. Propiedad planta y equipo

	31/12/2023						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	642.002.249	331.340.363	6.406.386.132	1.556.605.094	11.972.819	244.273.464	9.192.580.121
Aumentos	4.529.248	167.214.822	-	-	-	-	171.744.070
Bajas	(573.559.593)	-	-	-	-	-	(573.559.593)
Saldos al cierre del ejercicio	72.971.904	498.555.185	6.406.386.132	1.556.605.094	11.972.819	244.273.464	8.790.764.598
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	257.171.208	241.589.578	2.724.298.059	976.480.301	9.661.982	54.282.992	4.263.484.120
Depreciación	12.674.082	32.367.456	216.512.280	113.400.113	784.295	81.424.269	457.162.495
Bajas	(248.646.364)	-	-	-	-	-	(248.646.364)
Saldos al cierre del ejercicio	21.198.926	273.957.034	2.940.810.339	1.089.880.414	10.446.277	135.707.261	4.472.000.251
Valores residuales al 31/12/2023	51.772.978	224.598.151	3.465.575.793	466.724.680	1.526.542	108.566.203	4.318.764.347

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	642.002.249	297.083.104	6.406.386.132	1.544.689.356	11.972.819	-	8.902.133.660
Aumentos	-	34.257.259	-	11.915.738	-	244.273.464	290.446.461
Saldos al cierre del ejercicio	642.002.249	331.340.363	6.406.386.132	1.556.605.094	11.972.819	244.273.464	9.192.580.121
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	244.520.744	226.274.587	2.544.761.363	844.974.997	8.877.660	-	3.869.409.351
Depreciación	12.650.464	15.314.991	179.536.696	131.505.304	784.322	54.282.992	394.074.769
Saldos al cierre del ejercicio	257.171.208	241.589.578	2.724.298.059	976.480.301	9.661.982	54.282.992	4.263.484.120
Valores residuales al 31/12/2022	384.831.041	89.750.785	3.682.088.073	580.124.793	2.310.837	189.990.472	4.929.096.001

6.2. Propiedades de inversión

	31/12/2023	
	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	5.312.291.633	5.312.291.633
Incremento por revaluación	2.967.734.367	2.967.734.367
Saldo al cierre del ejercicio	8.280.026.000	8.280.026.000

	31/12/2022		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	65.522.049.117	5.994.993.867	71.517.042.984
Disminución por revaluación	-	(454.916.188)	(454.916.188)
Transferencia hacia inventario	(65.522.049.117)	-	(65.522.049.117)
Transferencia desde otros créditos	-	58.379.222	58.379.222
Venta de unidades residenciales	-	(286.165.268)	(286.165.268)
Saldo al cierre del ejercicio	-	5.312.291.633	5.312.291.633

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 175.502.279 y \$ 273.417.358, 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. Inventario

	31/12/2023	31/12/2022
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	119.675.573.982	104.244.710.326
Total	119.675.573.982	104.244.710.326
Corrientes		
Inventario terminado	23.362.903.402	14.262.603.431
Inventario de reventa	4.455.296.494	5.159.591.611
Inventario en proceso (*)	11.011.299.717	27.881.747.496
Inventario - materiales	2.207.351.994	2.331.247.290
Total	41.036.851.607	49.635.189.828

Los costos financieros activados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 136.339.053 (no corriente) y \$ 1.027.840.730 (corriente) y al 31 de diciembre de 2022 \$ 31.510.772 (no corriente) y \$ 1.150.007.394 (corriente).

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

(*) Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye gastos de obra por:

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	2.410.948.209	1.620.266.711
Otros beneficios al personal	778.654	345.177
Depreciación de propiedad planta y equipo	113.400.113	131.505.304
Servicios de terceros	1.937.921	1.359.782
Combustible y otros	153.407.078	170.315.927
Seguros	15.553.617	12.490.628
Electricidad y otros servicios	4.181.263	1.173.149
Gastos diversos	35.658.427	46.686.191
Total	2.735.865.282	1.984.142.869

6.4. Inversiones en otras entidades

	31/12/2023	31/12/2022
Asociaciones civiles y vecinal	47.229.461	47.244.773
Total	47.229.461	47.244.773

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/12/2023	31/12/2022
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	37.276.226	42.957.926
Total	37.276.226	42.957.926
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	425.498.141	745.153.539
Deudores por alquileres	9.037.932	57.922.772
Otros deudores por servicios prestados	283.258.207	471.849.356
Subtotal	717.794.280	1.274.925.667
Previsión para deudores incobrables	(61.844.196)	(149.301.626)
Total	655.950.084	1.125.624.041

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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	149.301.626	238.009.047	(176.878.049)	(148.588.428)	61.844.196
Total al 31/12/2023	149.301.626	238.009.047	(176.878.049)	(148.588.428)	61.844.196
Total al 31/12/2022	379.141.504	169.412.772	(214.749.352)	(184.503.298)	149.301.626

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

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

6.6. Otros créditos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
No corrientes		
Depósito en garantía	8.054.500	5.510.676
Gastos pagados por adelantado (*)	1.821.545.579	3.635.221.148
Total	1.829.600.079	3.640.731.824
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	4.206.436.377	2.598.609.857
Anticipos a proveedores	2.123.101.683	1.349.232.120
Embargos	123.323.648	73.960.873
Créditos por cesión	169.085.686	144.121.313
Gastos a recuperar	64.437.845	168.618.358
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	30.628.958.865	20.520.644.234
Créditos fiscales	24.867.326	8.559.574
Anticipos honorarios a Directores	380.010.136	613.849.184
Diversos	21.938.269	2.785.837
Total	37.742.159.835	25.480.381.350

(*) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 ascendieron a \$ 4.169.496.171 y \$ 2.133.008.017, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	8.392.711.020	418.563.144
Valores representativos de deuda	16.873.742.686	9.144.492.902
Total	25.266.453.706	9.563.056.046

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Efectivo y saldos en bancos	2.386.010.781	7.947.924.535
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	2.386.010.781	7.947.924.535

6.9. Pasivos 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 en consecuencia, 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 2023 y 2022:

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023	31/12/2022
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	14.150.051.511	13.256.311.451
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	106.708.877.591	112.190.943.319
Anticipos de clientes recibidos	120.858.929.102	125.447.254.770
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	47.548.278.640	38.944.242.801
Boletos de compraventa vigentes y señas	168.407.207.742	164.391.497.571

(*) 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 2023 y 2022 ascendieron a \$ 56.566.447.365 y \$ 19.957.523.347 respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	31/12/2023	31/12/2022
Proveedores	1.188.020.899	795.005.083
Cheques de pago diferido	244.135	993.812
Provisiones	5.470.368.917	1.315.172.000
Total	6.658.633.951	2.111.170.895

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	16.886.386.351	2.785.404.081
Total	16.886.386.351	2.785.404.081

6.12. Deudas sociales

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	211.406.355	289.292.205
Provisión para vacaciones y otros	817.993.388	594.171.338
Total	1.029.399.743	883.463.543

6.13. Deudas por arrendamientos

No corrientes	31/12/2023	31/12/2022
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	51.853.773	139.799.001
Total	51.853.773	139.799.001
Corrientes	31/12/2023	31/12/2022
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	146.200.168	93.978.080
Total	146.200.168	93.978.080

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

6.14. Otras deudas

	31/12/2023	31/12/2022
Provisión honorarios a Directores	380.010.136	613.849.184
Depósitos en garantía	90.000	326.978
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	4.053.463	6.120.852
Dividendos a pagar (Nota 8.2)	73.321	27.538
Retenciones y percepciones a depositar	30.312.404	23.152.565
Impuesto al valor agregado	37.437.825	22.768.789
Impuesto sobre los ingresos brutos	4.992.029	63.427.454
Otras deudas fiscales	2.569.993	47.010.006
Plan de facilidades de pago bienes personales	6.395.436	-
Diversos	79.262	112.796.250
Total	466.013.869	889.479.616

6.15. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las Ganancias

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 está compuesto de la siguiente manera:

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto a las ganancias corriente	(18.538.857.751)	(6.757.442.627)
Diferencia provisión ejercicio anterior	10.472.865	171.567.036
Impuesto a las ganancias diferido	(3.186.988.539)	890.430.864
Impuesto a las ganancias	(21.715.373.425)	(5.695.444.727)

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	75.496.290.351	19.069.293.603
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(26.182.113.494)	(6.613.231.022)

Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto

Donaciones	(3.311.594)	(6.291.064)
Diferencia provisión ejercicio anterior	10.472.865	171.567.036
Resultado por la posición monetaria neta y otros	4.459.578.798	752.510.323
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(21.715.373.425)	(5.695.444.727)

La evolución del impuesto diferido por los ejercicios económicos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se indica a continuación:

	31/12/2022	Resultado	31/12/2023
Propiedad, planta y equipo	(1.389.643.352)	760.906.914	(628.736.438)
Propiedades de inversión	(1.834.914.995)	(1.056.398.650)	(2.891.313.645)
Inventario	(44.095.594.672)	(5.836.701.047)	(49.932.295.719)
Otros créditos	(1.052.604.773)	(410.618.264)	(1.463.223.037)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(575.434.725)	84.629.411	(490.805.314)
Pasivos del contrato	17.540.235.348	1.933.185.286	19.473.420.634
Provisión para contingencias	393.446.404	324.597.642	718.044.046
Quebrantos	100.922.020	513.137.147	614.059.167
Ajuste por inflación impositivo	(309.492.663)	468.952.262	159.459.599
Arrendamientos	-	31.320.760	31.320.760
Pasivo por impuesto diferido	(31.223.081.408)	(3.186.988.539)	(34.410.069.947)

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2021	Resultado	31/12/2022
Propiedad, planta y equipo	(1.242.605.809)	(147.037.543)	(1.389.643.352)
Propiedades de inversión	(24.534.340.188)	22.699.425.193	(1.834.914.995)
Inventario	(17.176.595.600)	(26.918.999.072)	(44.095.594.672)
Otros créditos	(5.993.249)	(1.046.611.524)	(1.052.604.773)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(184.235.048)	(391.199.677)	(575.434.725)
Pasivos del contrato	11.406.377.133	6.133.858.215	17.540.235.348
Provisión para contingencias	479.009.775	(85.563.371)	393.446.404
Quebrantos	-	100.922.020	100.922.020
Ajuste por inflación impositivo	(855.129.286)	545.636.623	(309.492.663)
Pasivo por impuesto diferido	(32.113.512.272)	890.430.864	(31.223.081.408)

6.16. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	435.998.243	63.156.396	(351.882.944)	147.271.695
Total al 31/12/2023	435.998.243	63.156.396	(351.882.944)	147.271.695
Total al 31/12/2022	637.839.904	141.884.165	(343.725.826)	435.998.243

(1) Imputado a "Otros egresos operativos – cargo 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 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 a la Sociedad.

6.17. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por venta de bienes	76.256.770.705	25.502.087.270
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	3.377.564.818	3.133.199.028
Total	79.634.335.523	28.635.286.298

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

	31/12/2023	31/12/2022
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	19.422.195.042	24.517.320.321
Transferencia desde inventario en proceso	20.368.167.036	-
Transferencia desde propiedad, planta y equipo	324.913.229	-
Altas inventario de reventa	778.464.370	1.948.225.410
Costo de los servicios prestados (**)	3.176.121.478	2.228.340.046
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	(27.818.199.896)	(19.422.195.042)
Total	16.251.661.259	9.271.690.735

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

(*) Inventario terminado y de reventa.

(**) Costo de los servicios prestados:

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	1.382.970.839	945.294.884
Gastos de reparación y mantenimiento	243.702.859	150.958.472
Materiales de consumo	263.770.841	215.004.043
Electricidad, agua y otros servicios	710.272.226	437.372.100
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	120.400.480	111.824.741
Otros honorarios y retribuciones	144.566.189	91.032.596
Servicios de terceros	44.565.742	24.060.531
Seguros	4.392.973	11.917.416
Depreciación de propiedad planta y equipo	34.573.693	-
Gastos generales	226.905.636	240.875.263
	3.176.121.478	2.228.340.046

6.19. Gastos de comercialización

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	1.133.060.080	1.345.702.544
Otros beneficios al personal	-	1.065.841
Víaticos y movilidad	376.935	91.308
Otros honorarios y retribuciones	165.012.713	121.366.740
Depreciación de propiedad planta y equipo	316.772	976.554
Expensas	645.198.429	633.039.721
Impuestos, tasas y contribuciones	2.595.348.270	1.545.800.069
Comisiones por ventas	1.945.470.611	912.584.632
Gastos de marketing y ventas	2.854.478.077	538.902.994
Gastos de reparación y mantenimiento	2.651.955	9.309.433
Electricidad y otros servicios	5.858.325	5.303.253
Seguros	3.919.023	5.052.514
Deudores incobrables	238.009.047	169.412.772
Gastos generales	12.453.373	18.689.448
Total	9.602.153.610	5.307.297.823

6.20. Gastos de administración

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	1.251.202.469	1.738.480.635
Otros beneficios al personal	180.089.148	221.674.349
Víaticos y movilidad	17.109.294	25.467.622
Retribuciones a directores	814.155.919	928.403.208
Otros honorarios y retribuciones	264.927.644	330.441.216
Depreciación de propiedad planta y equipo	308.871.917	261.592.911
Expensas	75.895.121	80.222.822
Impuestos, tasas y contribuciones	722.639.669	803.083.573
Gastos de reparación y mantenimiento	54.393.297	40.959.827
Electricidad y otros servicios	53.363.430	39.958.255
Gastos bancarios	220.835.697	171.048.056
Seguros	6.634.870	8.702.527
Gastos de informática	457.533.527	466.252.140
Alquileres	15.664.897	1.986.028
Gastos generales	65.014.241	65.025.385
Total	4.508.331.140	5.183.298.554

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

6.21. Otros ingresos operativos

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por servicios de administracion y asesoramiento	13.860.333	6.280.853
Resultados por cesiones y rescisiones	161.753.930	672.214.113
Recupero créditos incobrables	176.878.049	214.749.352
Total	352.492.312	893.244.318

6.22. Otros egresos operativos

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto al valor agregado no recuperable	308.720.101	232.213.290
Costos adicionales por obras	308.079.467	573.389.260
Cargos por provisión para contingencias	63.156.396	141.884.165
Otros egresos diversos	1.330.420	-
Total	681.286.384	947.486.715

6.23. Ingresos financieros

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado de inversiones en activos financieros	-	1.838.719.737
Intereses ganados	186.099.106	479.080.353
Diferencia de cambio	11.298.802.843	1.040.217.913
Total	11.484.901.949	3.358.018.003

6.24. Costos financieros

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado de inversiones en activos financieros	1.318.584.385	22.355.977
Diferencia de cambio	963.239.093	532.068.794
Intereses financieros por arrendamiento	8.378.362	14.611.276
Intereses perdidos	962.604.540	859.634.485
Total	3.252.806.380	1.428.670.532

7. Patrimonio neto

7.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2022

Con fecha 11 de mayo de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las ganancias acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 se destinaran de la siguiente forma: \$ 668.692.402 a incrementar la Reserva legal, \$12.705.156.760 al pago de dividendos en efectivo. Asimismo, se dispuso la distribución de dividendos en efectivo mediante la desafectación parcial de la Reserva voluntaria por \$14.465.399.327 (en moneda de cierre del ejercicio).

7.3. Distribución de dividendos anticipados sobre el ejercicio 2023

Con fecha 7 de diciembre de 2023, el Directorio de la Sociedad decidió sobre la base de los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2023 realizar una distribución anticipada de las ganancias

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

acumuladas a dicha fecha, destinando el importe de \$ 13.948.801.976 al pago de dividendos (en moneda de cierre del ejercicio).

7.4. 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”.

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 2023 y 2022 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	<u>100,0000%</u>	<u>100,0000%</u>

8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son los siguientes:

<u>Activo corriente</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	8.234.045.497	161.839.653
	<u>8.234.045.497</u>	<u>161.839.653</u>
Otros créditos corrientes		
Consultatio S.A.	14.918.084.591	11.519.238.623
Viejo Aguaribay S.A.	6.805.902.976	3.878.877.928
Nueva Aguaribay S.A.	8.902.021.013	1.108.313.961
Einetius Argentina S.A.	-	4.005.026.297
Einetius S.A.	2.950.285	9.187.425
	<u>30.628.958.865</u>	<u>20.520.644.234</u>
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	4.053.463	6.120.852
Ernesto Julio Tissone	73.321	27.538
	<u>4.126.784</u>	<u>6.148.390</u>

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 con accionistas, y otras partes relacionadas son las siguientes:

	Ganancia/(pérdida)	
	31/12/2023	31/12/2022
- Servicios de Administración		
Consultatio S.A.	1.424.425	2.168.767
- Intereses		
Consultatio S.A.	56.112.228	142.450.799
Viejo Aguaribay S.A.	25.186.872	192.115.807
Nueva Aguaribay S.A.	19.800.097	4.352.325
Einetius Argentina S.A.	10.851.235	10.121.454
- Comisiones		
Consultatio S.A.	97.989.946	124.187.057
Consultatio SAU - Proyecto Avenida Huergo	3.346.063	-

Operaciones que no generan movimientos de fondos

	31/12/2023	31/12/2022
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	18.880.584.896	10.360.837.485
Distribución Dividendos pagados con activos financieros	-	1.758.368.776
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	17.716.408.872	12.119.193.779
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos - Pendiente de pago	111.591	-

Operaciones que generan movimientos de fondos

	31/12/2023	31/12/2022
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	217.363	236.440
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	1.678.929.659	2.658.078.190
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	2.843.105.682	2.658.078.190

8.4 Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, los honorarios ascienden a \$ 814.155.919y \$ 928.403.209, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a \$ 2.254.553 y \$ 467.112, respectivamente.

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	47.229.461	47.229.461
Otros créditos (*)	-	30.951.360.968	30.951.360.968
Créditos por venta de bienes y servicios	-	693.226.310	693.226.310
Inversiones en activos financieros	25.266.453.706	-	25.266.453.706
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.386.010.781	2.386.010.781
	25.266.453.706	34.077.827.520	59.344.281.226

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

	31/12/2022		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	47.244.773	47.244.773
Otros créditos (*)	-	20.747.022.933	20.747.022.933
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.168.581.967	1.168.581.967
Inversiones en activos financieros	9.563.056.046	-	9.563.056.046
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	7.947.924.535	7.947.924.535
	9.563.056.046	29.910.774.208	39.473.830.254

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

	31/12/2023	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	6.658.633.951	6.658.633.951
Deudas por arrendamiento	198.053.941	198.053.941
Otras deudas (**)	384.306.182	384.306.182
	7.240.994.074	7.240.994.074

	31/12/2022	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	2.111.170.895	2.111.170.895
Deudas por arrendamiento	233.777.081	233.777.081
Otras deudas (**)	733.120.802	733.120.802
	3.078.068.778	3.078.068.778

(**) 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 7 de marzo de 2024, 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 2023 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.

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 2023 y 2022, 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

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 2023 y 2022 son los siguientes:

Pasivos Financieros	31/12/2023				Total
	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Otras deudas	152.583	90.000	384.063.599	-	384.306.182
Deudas por arrendamiento Comerciales	-	7.281.947	138.918.221	51.853.773	198.053.941
	-	1.188.265.034	5.470.368.917	-	6.658.633.951
	152.583	1.195.636.981	5.993.350.737	51.853.773	7.240.994.074

Pasivos Financieros	31/12/2022				Total
	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Otras deudas	112.831.268	326.978	619.962.556	-	733.120.802
Deudas por arrendamiento Comerciales	-	22.676.566	71.301.514	139.799.001	233.777.081
	-	795.998.895	1.315.172.000	-	2.111.170.895
	112.831.268	819.002.439	2.006.436.070	139.799.001	3.078.068.778

Situación de capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo consolidado negativo que asciende a \$ 24.808 millones y \$ 25.202 millones, respectivamente, 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 proyectado para los próximos 12 meses, en opinión de la Dirección de la Sociedad dicha cuestión no afectará el desarrollo normal del negocio de la Sociedad.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

9.2.3. Riesgo de mercado

Las inversiones mantenidas para comercialización, cuotas partes 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 2023 y 2022, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 526.645.371 y \$ 956.305.605, 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 31/12/2023	Importe en pesos al 31/12/2022	
Activo					
Activo no corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	46.280	805,45	37.276.226	42.957.926
Total activo no corriente en moneda extranjera				37.276.226	42.957.926
Activo corriente					
Otros créditos	US\$	39.796.144	805,45	32.053.804.185	21.186.706.328
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	532.274	805,45	428.719.940	782.719.882
Inversiones en activos financieros	US\$	31.107.657	805,45	25.055.662.331	9.144.492.850
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	6.285.420	805,45	5.062.591.539	7.758.982.168
Total activo corriente en moneda extranjera				62.600.777.995	38.872.901.228
Total activo en moneda extranjera				62.638.054.221	38.872.901.228
Pasivo					
Pasivo no corriente					
Deudas por arrendamiento	US\$	64.140	808,45	51.853.773	139.799.001
Total pasivo no corriente en moneda extranjera				51.853.773	139.799.001
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	US\$	641.042	808,45	518.250.090	62.687.545
Otras deudas	US\$	-		-	8.340.484
Deudas por arrendamiento	US\$	180.840	808,45	146.200.168	93.978.080
Total pasivo corriente en moneda extranjera				664.450.258	165.006.109
Total pasivo en moneda extranjera				716.304.031	304.805.110

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 finalizado al 31 de diciembre 2023 y 2022, con una depreciación del 180% y 50% en el valor del peso, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	113.171.544.130	19.305.527.022
Efecto en patrimonio	73.561.503.684	12.548.592.564

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:

	<u>31/12/2023</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Total</u>
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	25.266.453.706	-	25.266.453.706
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	8.280.026.000	8.280.026.000
Total	25.266.453.706	8.280.026.000	33.546.479.706

	<u>31/12/2022</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Total</u>
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	9.563.056.046	-	9.563.056.046
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	5.312.291.633	5.312.291.633
Total	9.563.056.046	5.312.291.633	14.875.347.679

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 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.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el período/ejercicio, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 2 durante dicho ejercicio.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en el Nivel 2 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 US\$ por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie y ubicación.

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 2023 y 2022:

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/12/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	5.312.291.633	2.967.734.367	8.280.026.000	2.967.734.367
Total	5.312.291.633	2.967.734.367	8.280.026.000	2.967.734.367

	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	5.994.993.867	(454.916.188)	(227.786.046)	5.312.291.633	(454.916.188)
Propiedades de inversión - Nivel 3	65.522.049.117	-	(65.522.049.117)	-	-
Total	71.517.042.984	(454.916.188)	(65.749.835.163)	5.312.291.633	(454.916.188)

(*) 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 ejercicio.

11. Fideicomisos inmobiliarios

11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta - Liquidado

Al 31 de diciembre de 2023, Nordelta S.A. ha concluido con el desarrollo de los barrios comprendidos 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 septiembre de 2023. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, Nordelta 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

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, dado que han concluido con la entrega de la totalidad de los lotes, habiendo reconocido el ingreso correspondiente, sin que queden lotes en existencia en el Fideicomiso.

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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, fue y 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 desarrolló 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.

Hasta el día de la fecha, 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:

Se transfiere el dominio de un terreno consignando el valor que las partes establecen para el mismo.
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 que ya cuentan con su plano de mensura y subdivisión del Nuevo Núcleo Urbano Nordelta no se encuentra sujeta al impuesto al valor agregado dado que:

La transferencia de dominio de un terreno no está alcanzada por el impuesto.
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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 \$ 549 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 descrito 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 utilizado para los barrios que ya cuentan con la posibilidad de transferir el dominio individual de las parcelas, es el denominado por “geodesia” y es el que se está planteando continuar aplicando.

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 \$ 5.257 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 \$ 1.006 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 \$ 972 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 280 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 \$ 3.086 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 \$ 78 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 \$ 1.797 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

por aproximadamente \$ 97 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 \$ 2.233 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 \$ 243 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 \$ 56 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 5.443.624. 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 \$ 1.158 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 \$ 47 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 \$ 4.903.480 que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 4.231.449. 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. respecto de los juicios en trámite, 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 (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 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Menos de un año	295.024.593	425.999.651
De uno a diez años	885.073.778	1.277.998.957
Total	<u>1.180.098.371</u>	<u>1.703.998.608</u>

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 2023 y 2022, se registran los siguientes saldos por el arrendamiento:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cargo por depreciación	81.424.269	54.282.992
Gastos de intereses	8.378.362	14.611.276
Pagos realizados	54.073.538	17.349.359

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Pagos a realizar dentro de los próximos 12 meses	146.200.168	93.978.080
Pagos a realizar posteriores a los próximos 12 meses	51.853.773	139.799.001
Total	<u>198.053.941</u>	<u>233.777.081</u>

15. Contexto político-económico en Argentina

Con fecha 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo Gobierno Nacional, el cual implementó una serie de medidas con significativo impacto económico. A continuación, se mencionan algunas de las principales:

- Establecimiento de nuevas condiciones para el acceso al Mercado Libre de Cambios (MLC) en relación con la importación de bienes y servicios, mediante la Comunicación "A" 7917 del Banco Central de la República Argentina (BCRA).
- Incremento del tipo de cambio oficial del peso argentino respecto al dólar estadounidense de un 120% a partir del 13 de diciembre de 2023.
- Aumento de alícuotas de importación de ciertos bienes y servicios al 17,5%, mediante el Decreto N° 29/2023 – Impuesto PAIS.
- Emisión de Resoluciones por parte de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) referidas al aumento de la alícuota de pago a cuenta del impuesto PAIS para la importación de ciertas mercaderías y la reducción de la alícuota del régimen de percepción de ganancias y bienes personales para operaciones alcanzadas por dicho tributo.
- Restablecimiento de medidas orientadas al fomento de las exportaciones. El 80% del total de la exportación debe ser liquidada a través del MLC, en tanto que el 20% restante debe realizarse al tipo de cambio financiero denominado contado con liquidación (CCL).
- Suspensión de las licitaciones de obra pública y cancelación de aquellas obras que no hubieran comenzado.
- Reducción futura de subsidios a la energía y al transporte.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

Adicionalmente, con fecha 21 de diciembre de 2023, el Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 70/2023, a través del cual declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, establece las bases de una amplia reforma normativa en procura de eliminar regulaciones en la economía argentina. El citado DNU contiene más de 300 medidas y desregulaciones en numerosos ámbitos. Con fecha 29 de diciembre de 2023, el DNU entró en vigencia, lo que ha motivado diferentes reacciones, que van desde la presentación de amparos ante la Corte Suprema de Justicia (CSJ) de la Nación esperando medidas cautelares por parte de la Justicia hasta movilizaciones convocadas por la Confederación General del Trabajo y organizaciones sociales que rechazan las medidas del DNU.

Asimismo, con fecha 22 de diciembre de 2023, se publicó el Decreto N° 72/2023 relacionado con los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL), el cual amplía la Comunicación "A" 7918 del BCRA. La suscripción de estos bonos podrá hacerse por hasta el monto de la deuda por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero y por servicios hasta el 12 de diciembre de 2023, y podrán darse en pago para la cancelación de obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios, dependiendo de la serie suscripta.

Adicionalmente, con fecha 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional presentó ante el Congreso de la Nación el proyecto de ley denominado "Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos", que incluye reformas en materia tributaria, laboral, penal, energética, contractual, administrativa/regulatoria, societaria, entre otras áreas. Con fecha 2 de febrero de 2024, la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación aprobó el Proyecto de Ley en general mientras que el 7 de febrero de 2024, el Proyecto de Ley fue retirado del Congreso de la Nación luego de haber sido sometido a la votación en particular. Actualmente, el Proyecto de Ley ha sido sometido nuevamente a Comisiones.

La Dirección de la Sociedad se encuentra analizando las implicancias que el Decreto N° 72/2023 y las medidas que se adoptarán tendrán en las operaciones y en la situación patrimonial-financiera de la Sociedad.

16. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2023 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 7 de marzo de 2024, 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 7 de marzo de 2024.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 y 2022

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

Activo	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	785.813.139	1.200.837.463
Propiedades de inversión	5.2	8.280.026.000	5.312.291.633
Inventario	5.3	119.675.573.982	104.244.710.326
Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	5.4	2.623.071.847	2.817.891.555
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	37.276.226	42.957.924
Otros créditos	5.6	1.829.596.711	3.370.725.603
Total del activo no corriente		133.231.357.905	116.989.414.504
Activo corriente			
Inventario	5.3	41.036.764.371	46.428.934.005
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	385.839.680	674.540.940
Otros créditos	5.6	38.205.796.538	25.368.597.626
Inversiones en activos financieros	5.7	25.216.053.706	6.731.219.579
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	2.301.299.928	7.408.721.716
Total del activo corriente		107.145.754.223	86.612.013.866
Total del activo		240.377.112.128	203.601.428.370
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		11.548.036.988	11.548.036.988
Resultados acumulados		49.073.100.710	36.411.541.565
Total del patrimonio		60.621.137.698	47.959.578.553
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	14.150.051.511	12.897.463.176
Deudas por arrendamiento	5.13	51.853.773	139.799.001
Pasivo por impuesto diferido	5.14	34.048.226.219	30.242.043.497
Provisiones	5.15	114.773.554	369.635.787
Total del pasivo no corriente		48.364.905.057	43.648.941.461
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	106.708.877.591	99.094.527.537
Deudas comerciales	5.10	6.392.408.763	1.668.521.875
Impuesto a las ganancias	5.11	16.904.472.315	2.804.996.031
Deudas sociales	5.12	802.634.349	669.376.810
Deudas por arrendamiento	5.13	146.200.168	93.978.080
Otras deudas	5.16	436.476.187	7.661.508.023
Total del pasivo corriente		131.391.069.373	111.992.908.356
Total del pasivo		179.755.974.430	155.641.849.817
Total del pasivo y del patrimonio		240.377.112.128	203.601.428.370

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 y 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.17	65.870.680.861	22.254.201.579
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.18	(11.538.361.156)	(6.406.345.848)
Resultado bruto		54.332.319.705	15.847.855.731
Gastos de comercialización	5.20	(8.095.183.526)	(4.132.988.162)
Gastos de administración	5.21	(4.339.566.553)	(4.208.346.119)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	2.967.734.367	(454.916.188)
Otros ingresos operativos	5.22	319.754.173	816.323.088
Otros egresos operativos	5.23	(660.297.830)	(918.843.861)
Resultado operativo		44.524.760.336	6.949.084.489
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	5.19	3.541.677.056	(922.903.948)
Ingresos financieros	5.24	11.465.875.990	1.868.052.221
Costos financieros	5.25	(2.231.899.444)	(1.372.311.018)
Otros ingresos y egresos, netos		(769.863.525)	(813.383.196)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		19.584.934.404	13.295.799.322
Resultado antes del impuesto a las ganancias		76.115.484.817	19.004.337.870
Impuesto a las ganancias	5.14	(22.334.567.609)	(5.630.488.708)
Resultado neto del ejercicio		53.780.917.208	13.373.849.162
Resultado integral del ejercicio		53.780.917.208	13.373.849.162
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	3.3	207.033	51.483

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 y 2022

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

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2022	25.977.000	11.522.059.988	11.548.036.988	1.388.239.463	17.886.909.305	3.762.543.635	13.373.849.162	36.411.541.565	47.959.578.553
Distribución de resultados acumulados (*)									
A reserva legal	-	-	-	668.692.402	-	-	(668.692.402)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(14.465.399.327)	-	(12.705.156.760)	(27.170.556.087)	(27.170.556.087)
Distribución de resultados acumulados anticipados (**)									
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(13.948.801.976)	(13.948.801.976)	(13.948.801.976)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	53.780.917.208	53.780.917.208	53.780.917.208
Saldos al 31/12/2023	25.977.000	11.522.059.988	11.548.036.988	2.056.931.865	3.421.509.978	3.762.543.635	39.832.115.232	49.073.100.710	60.621.137.698

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de mayo de 2023.

(**) Según resolución del Directorio celebrado el 7 de diciembre de 2023.

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2021	25.977.000	11.522.059.988	11.548.036.988	1.388.239.463	43.396.330.808	20.398.397.479	(12.590.482.487)	52.592.485.263	64.140.522.251
Distribución de resultados acumulados (***)									
Desafectación de la reserva especial	-	-	-	-	-	(16.635.853.844)	16.635.853.844	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	4.045.371.357	-	(4.045.371.357)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(29.554.792.860)	-	-	(29.554.792.860)	(29.554.792.860)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	13.373.849.162	13.373.849.162	13.373.849.162
Saldos al 31/12/2022	25.977.000	11.522.059.988	11.548.036.988	1.388.239.463	17.886.909.305	3.762.543.635	13.373.849.162	36.411.541.565	47.959.578.553

(***) 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 separado.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 y 2022

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	53.780.917.208	13.373.849.162
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	22.334.567.609	5.630.488.708
Depreciación de propiedad, planta y equipo	228.627.472	207.460.920
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	1.261.277.687	(880.584.884)
Baja de propiedades de inversión	-	286.165.268
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(3.541.677.056)	922.903.948
Variación neta previsión para deudores incobrables	53.692.598	(83.497.681)
Variación neta de provisiones	45.258.715	126.247.534
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(50.188.776.078)	(16.475.935.815)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(2.967.734.367)	454.916.188
Intereses financieros por arrendamiento	8.378.362	14.611.276
Diferencia de cambio de arrendamientos	9.972.036	(7.758.301)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(29.158.798.089)	(9.460.210.026)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(4.564.754.192)	(2.190.476.221)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(9.713.780.793)	(11.938.284.966)
Otros créditos	(44.156.730.742)	(22.616.515.183)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	240.690.360	(495.627.375)
Deudas comerciales, sociales y otras	(4.915.543.361)	(8.895.236.346)
Pagos por arrendamientos	(54.073.538)	(17.349.359)
Pasivos del contrato	59.055.714.467	40.005.666.770
Pago impuesto a las ganancias	(2.181.156.236)	(3.820.400.725)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(14.423.927.938)	(15.859.567.108)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(179.790.570.492)	(146.391.531.819)
Venta de activos financieros	160.044.458.678	156.914.998.875
Pago por incorporación de Propiedad, planta y equipo	(138.516.377)	(33.113.079)
Movimientos netos en otras inversiones	(165.236)	(698.783)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(19.884.793.427)	10.489.655.194
Actividades de financiación		
Pago de Dividendos (*)	(4.522.252.704)	(5.316.392.820)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(4.522.252.704)	(5.316.392.820)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	7.408.721.716	6.444.340.150
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	33.723.552.281	11.650.686.300
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(38.830.974.069)	(10.686.304.734)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 5.8)	2.301.299.928	7.408.721.716

(*) Neto de \$ 36.596.993.768 y \$ 24.238.400.040, respectivamente, compensado con deudas con partes relacionadas (2023 y 2022) y con \$ 111.591 de dividendos pendientes de pago (2023) (Nota 7.3)

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 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 2023 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 2022 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 intermedios separados condensados se presentan en pesos argentinos, a menos que se establezca lo contrario. Las referencias a "montos en pesos" o "\$" son a pesos argentinos, y las referencias a "USD" son a dólares estadounidenses.

2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2023, 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 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.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 211,40% y 94,79% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 cargos al resultado del ejercicio por depreciación de las

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 2023 y 2022, 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 temporaria 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

Luego de la reexpresión a la fecha de transición (1° de enero de 2017), 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.

Los otros resultados integrales se presentan en términos reales.

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.

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:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 2023:

Modificaciones a la NIC 12 - Reforma Fiscal Internacional

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 12 relacionadas con las Reglas del modelo del Segundo Pilar de la Reforma Fiscal Internacional ("Reforma") desarrollada por la OCDE, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023.

Estas modificaciones introducen una excepción temporal a los requisitos de la NIC 12 para que una entidad no reconozca ni revele información sobre los impuestos diferidos generados a partir del impuesto a las ganancias surgido de la aplicación de la Reforma. Adicionalmente, requiere ciertas revelaciones adicionales en los estados financieros anuales.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos ya que no existe en la jurisdicción en la que opera la Sociedad un marco regulatorio fiscal relacionado con dicha reforma. No obstante, la Sociedad se encuentra monitoreando los posibles cambios futuros que podrían observarse en la normativa fiscal.

Modificaciones a NIC 1 - Revelación de políticas contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, las cuales entran en vigencia para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023, y se aplican de forma prospectiva. Las modificaciones de la Declaración de Prácticas de la IFRS 2 no contienen una fecha de entrada en vigor ni requisitos de transición.

Las modificaciones cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. Las modificaciones sustituyen todos los casos de la expresión "políticas contables significativas" por "información significativa sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es significativa si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros con fines generales toman sobre la base de dichos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información sobre políticas contables que se refiere a transacciones, otros eventos o condiciones sin importancia relativa es irrelevante y no es necesario revelarla. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones, otros eventos o condiciones relacionados, incluso si los importes son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre políticas contables relacionada con transacciones, otros eventos o condiciones materiales es en sí misma material.

El Consejo también ha elaborado orientaciones y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad en cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas de la IFRS 2.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos significativos en los estados financieros Separados de la Sociedad.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

son cambios en las estimaciones contables si no son resultado de la corrección de errores del período 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 aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en sus estados financieros Separados.

Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de la misma transacción

En mayo de 2021 el IASB emitió modificaciones a la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” relacionadas con el reconocimiento inicial del impuesto diferido en aquellas transacciones en las que se reconocen un activo y un pasivo simultáneamente, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones introducen una excepción al aplicar la exención de reconocimiento inicial con especificaciones sobre cómo las entidades deben contabilizar el impuesto a las ganancias y el impuesto diferido en aquellas transacciones en las que se reconocen un activo y un pasivo iniciales que generan al mismo tiempo partidas temporarias deducibles e imponibles por la misma cuantía. Por consiguiente, en aquellos casos en donde se reconocen un activo y un pasivo, por ejemplo, relacionados con arrendamientos y obligaciones de abandono o desmantelamiento, se requiere el reconocimiento del impuesto diferido generado por dichas transacciones.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos significativos en los estados financieros Separados de la Sociedad.

Adicionalmente resultan de aplicación obligatoria para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023 las modificaciones a las NIIF 4 y NIIF 17 “Contratos de seguro”, las cuales no fueron descriptas por no ser de aplicación para la Sociedad ya que no desarrolla actividades afines.

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:

Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha**Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos**

En enero de 2020 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” referentes a la clasificación de pasivos en corrientes y no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1 de enero de 2024), 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 12 meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

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.

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.

Modificaciones a la NIC 1 - 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.

Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 relacionadas con los acuerdos de financiación con proveedores, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Dichas modificaciones introducen nuevos requerimientos de revelación de información cualitativa y cuantitativa en los estados financieros anuales asociadas a los mencionados acuerdos de financiación, como por ejemplo las condiciones contractuales, los saldos de los pasivos financieros, las liquidaciones realizadas, los vencimientos, etc. Las modificaciones no requieren la revelación de información comparativa.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

A la fecha de los presentes estados financieros Separados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” - Ausencia de convertibilidad

En agosto de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas, y que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2025.

Dichas modificaciones eliminan la metodología a aplicar que describía la NIC 21 cuando había una pérdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definición de convertibilidad entre monedas y un enfoque de análisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada propósito específico para el que se obtendría dicha moneda siguiendo una serie de parámetros tales como una evaluación de si la moneda se obtiene en un plazo administrativo normal, la capacidad de obtener dicha moneda, entre otros. Una vez identificada la ausencia de convertibilidad entre monedas, se deberá estimar el tipo de cambio que represente aquél que se obtendría en una transacción ordenada entre participantes de mercado y que refleje las condiciones económicas. Estas modificaciones no especifican una metodología de estimación del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deberá ser desarrollada por cada entidad.

Adicionalmente, dichas modificaciones incorporan requerimientos de información a revelar como por ejemplo una descripción de las restricciones que generan la ausencia de convertibilidad, una descripción cualitativa y cuantitativa de las transacciones afectadas, los tipos de cambio utilizados y su metodología de estimación, una descripción de los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad por la ausencia de convertibilidad, entre otros.

A la fecha de los presentes estados financieros Separados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo 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.

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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 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 informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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.

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.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 equipo

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), según corresponda. Las vidas útiles estimadas y los valores residuales son revisados

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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:

- 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 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 7 de marzo de 2024, 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 2023 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 valuados 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 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.

3.2.9 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 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros separados****Al 31 de diciembre de 2023 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.

En virtud de esta modificación, la tasa de impuesto aplicable a la Sociedad en los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, en función de las siguientes tablas:

31 de diciembre de 2023				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
-	\$ 14.301.209	-	25%	-
\$ 14.301.209	\$ 143.012.092	\$ 3.575.302	30%	\$ 14.301.209
\$ 143.012.092	En adelante	\$ 42.188.567	35%	\$ 143.012.092

31 de diciembre de 2022				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
-	\$ 7.604.949	-	25%	-
\$ 7.604.949	\$ 76.049.486	\$ 1.901.237	30%	\$ 7.604.949
\$ 76.049.486	En adelante	\$ 22.434.598	35%	\$ 76.049.486

Siguiendo el criterio de valuación mencionado anteriormente, los activos y pasivos por impuesto diferido deben registrarse a la alícuota que se espera esté vigente al momento de su utilización.

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 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 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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

3.2.12 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 2.2., 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".

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 2023 y 2022.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado neto del ejercicio	53.780.917.208	13.373.849.162
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	207.033	51.483

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión

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

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

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

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

Los estados financieros 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 descritas 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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado.

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

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

4.2.3 Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido:

La determinación del cargo por impuesto a las ganancias, así como de los activos y pasivos por impuesto diferido requiere un juicio significativo. Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen por las consecuencias fiscales futuras estimadas de las diferencias temporarias entre los valores los valores contables y su respectiva base fiscal. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden utilizando las tasas impositivas promulgadas que se espera se apliquen al resultado impositivo imponible en el año en el que se espera que se reviertan dichas diferencias temporarias. Los cambios a las tasas impositivas promulgadas darían como resultado aumentos o disminuciones en la provisión para impuestos sobre la renta en el período en el que dichos cambios tengan lugar.

El valor contable de un activo por impuestos diferido se revisa al final de cada ejercicio y se reduce en la medida en que no sea probable la existencia de ganancia fiscal disponible para permitir que parte o la totalidad de los activos por impuestos diferidos sea utilizado.

Esta evaluación requiere juicios, estimaciones y suposiciones por parte de la Dirección de la Sociedad. Al evaluar la capacidad de la Sociedad para utilizar sus activos por impuestos diferidos, la Dirección considera toda la evidencia positiva y negativa disponible, incluido el nivel de ingresos imponibles históricos y proyecciones de ingresos imponibles futuros durante los períodos en los que los activos por impuestos diferidos son recuperables. Los juicios de la Sociedad sobre ganancias impositivas futuras se basan en expectativas de las condiciones del mercado y otros hechos y circunstancias. Cualquier cambio adverso en los hechos subyacentes o en las estimaciones y supuestos de la Sociedad podría requerir que ésta reduzca el valor contable de sus activos por impuesto diferido neto.

En las Nota 3.2.11 y 5.14 se incluye información sobre la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido bienes.

5 Composición de los principales rubros de los estados financieros separados**5.1 Propiedad, planta y equipo**

	31/12/2023						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	632.555.780	252.426.095	11.795.604	1.551.332.118	11.972.846	244.273.464	2.704.355.907
Aumentos	4.529.248	133.987.129	-	-	-	-	138.516.377
Bajas	(573.559.593)	-	-	-	-	-	(573.559.593)
Saldos al cierre del ejercicio	63.525.435	386.413.224	11.795.604	1.551.332.118	11.972.846	244.273.464	2.269.312.691
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	257.171.199	203.482.383	7.712.536	971.207.327	9.662.007	54.282.992	1.503.518.444
Depreciación	12.674.082	19.634.614	710.099	113.400.113	784.295	81.424.269	228.627.472
Bajas	(248.646.364)	-	-	-	-	-	(248.646.364)
Saldos al cierre del ejercicio	21.198.917	223.116.997	8.422.635	1.084.607.440	10.446.302	135.707.261	1.483.499.552
Valores residuales al 31/12/2023	42.326.518	163.296.227	3.372.969	466.724.678	1.526.544	108.566.203	785.813.139

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	632.555.780	231.228.754	11.795.604	1.539.416.380	11.972.846	-	2.426.969.364
Aumentos	-	21.197.341	-	11.915.738	-	244.273.464	277.386.543
Saldos al cierre del ejercicio	632.555.780	252.426.095	11.795.604	1.551.332.118	11.972.846	244.273.464	2.704.355.907
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	244.520.722	195.954.630	7.002.437	839.702.023	8.877.712	-	1.296.057.524
Depreciación	12.650.477	7.527.753	710.099	131.505.304	784.295	54.282.992	207.460.920
Saldos al cierre del ejercicio	257.171.199	203.482.383	7.712.536	971.207.327	9.662.007	54.282.992	1.503.518.444
Valores residuales al 31/12/2022	375.384.581	48.943.712	4.083.068	580.124.791	2.310.839	189.990.472	1.200.837.463

5.2 Propiedades de inversión

	31/12/2023	
	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	5.312.291.633	5.312.291.633
Incremento por revaluación	2.967.734.367	2.967.734.367
Saldo al cierre del ejercicio	8.280.026.000	8.280.026.000

	31/12/2022		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	65.522.049.117	5.994.993.867	71.517.042.984
Disminución por revaluación	-	(454.916.188)	(454.916.188)
Transferencia hacia Inventario	(65.522.049.117)	-	(65.522.049.117)
Transferencia desde otros créditos	-	58.379.222	58.379.222
Venta de unidades residenciales	-	(286.165.268)	(286.165.268)
Saldo al cierre del ejercicio	-	5.312.291.633	5.312.291.633

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 175.502.279 y \$ 273.417.358, 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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

5.3 Inventario

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	119.675.573.982	104.244.710.326
Total	119.675.573.982	104.244.710.326
Corrientes		
Inventario terminado (**)	23.362.903.402	12.105.603.824
Inventario de reventa	4.455.296.494	4.110.414.805
Inventario en proceso (*)	11.011.299.717	27.881.747.496
Inventario - materiales	2.207.264.758	2.331.167.880
Total	41.036.764.371	46.428.934.005

Los costos financieros activados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 136.339.053 (no corriente) y \$ 1.027.840.730 (corriente) y al 31 de diciembre de 2022 \$ 31.510.772 (no corriente) y \$ 1.150.007.394 (corriente).

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

(*) Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye gastos de obra por:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Remuneraciones y cargas sociales	2.410.948.209	1.620.266.711
Otros beneficios al personal	778.654	345.177
Servicios de terceros	1.937.921	1.359.782
Combustible y otros	153.407.078	170.315.927
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	113.400.113	131.505.304
Seguros	15.553.617	12.490.628
Electricidad y otros servicios	4.181.263	1.173.149
Gastos diversos	35.658.427	46.686.191
Total	2.735.865.282	1.984.142.869

(**) Incluye \$ 1.658.048.945 correspondiente a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, según lo descrito en la nota 10.1.

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades y fideicomisos:

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

(*) 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 septiembre de 2023, el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. dispuso dar por finalizado el Fideicomiso Golf Club Nordelta suscribiendo un Acuerdo de finalización del contrato.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

En virtud de dicho acuerdo, la totalidad de los activos y pasivos de Fideicomiso Golf Club Nordelta han sido transferidos al fiduciante (la Sociedad), reconociendo hasta dicha fecha los resultados generados por el mismo. A partir de dicha fecha, la Sociedad y Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. tendrán a su cargo la entrega de los lotes a sus propietarios una vez cumplimentadas las condiciones establecidas en los respectivos contratos de compra-venta.

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

Entidad	Cantidad	VN	31/12/2023	31/12/2022	Última información disponible al 31/12/2023			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias y fideicomisos								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(26.653.004)	(19.257.076)	Administradora	100.000	(7.395.928)	(26.653.537)
Nordelta Constructora S.A. (1)	399.934	1	310.679	967.479	Constructora	400.000	(656.800)	310.741
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	2.636.509.822	2.526.996.349	Servicios	6.360.000	109.540.496	2.637.160.405
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(22.821.098)	(7.553.510)	Inmobiliaria	12.000	(30.535.176)	(45.642.197)
Fideicomiso Golf Club Nordelta (1)			-	281.178.101	Inmobiliaria	-	-	-
Subtotal			2.587.346.399	2.782.331.343				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			35.725.448	35.560.212	Administradora			
Subtotal			35.725.448	35.560.212				
Total			2.623.071.847	2.817.891.555				

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

31/12/2023 31/12/2022

37.276.226 42.957.924

Total

37.276.226 42.957.924

Corrientes

Deudores por venta de bienes

425.498.141 737.859.619

Deudores por alquileres

9.037.932 57.041.064

Subtotal

434.536.073 794.900.683

Previsión para deudores incobrables

(48.696.393) (120.359.743)

Total

385.839.680 674.540.940

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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	120.359.743	230.570.647	(176.878.049)	(125.355.948)	48.696.393
Total al 31/12/2023	120.359.743	230.570.647	(176.878.049)	(125.355.948)	48.696.393
Total al 31/12/2022	344.986.907	131.251.671	(214.749.352)	(141.129.483)	120.359.743

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

5.6 Otros créditos

	31/12/2023	31/12/2022
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	1.821.545.577	3.365.218.291
Depósito en garantía	8.051.134	5.507.312
Total	1.829.596.711	3.370.725.603
Corrientes		
Anticipos a proveedores	2.092.984.299	1.339.327.723
Gastos pagados por adelantado (*)	4.204.789.938	2.312.302.802
Embargos	123.323.648	62.134.752
Créditos por cesión	169.085.686	50.439.822
Gastos a recuperar	64.437.845	168.615.431
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	31.127.275.985	20.820.500.029
Créditos fiscales	19.738.605	-
Anticipos de honorarios a Directores	380.010.136	613.849.184
Diversos	24.150.396	1.427.883
Total	38.205.796.538	25.368.597.626

(*) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 y 2022 ascendió a \$ 3.684.175.380 y \$ 1.759.734.188, respectivamente, y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

Asimismo incluye \$ 144.983.046 correspondiente a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, según lo descrito en la nota 10.1.

5.7 Inversiones en activos financieros

Denominación	31/12/2023			31/12/2022	
	VN	Tipo de cambio	Cotización	Importe	Importe
Fondos Comunes de Inversión					
Consultatio Liquidez Ley 27260 C	7.111.429	805,45	0,73	4.193.081.161	-
Consultatio Fondo de Dinero Clase B	38.738.250	-	3,63	140.501.694	161.839.653
FBA Renta Pesos	142.526	-	77,18	10.999.999	44.975.281
ITAU Goal Pesos	-	-	-	-	46.156.554
Novus Liquidez Fondo de Dinero B	371.408	-	3,44	1.276.347	-
Novus Liquidez Fondo de Dinero D	342.259	-	3,50	1.197.273	930.584
Delta Pesos Clase B	60.949	-	39,75	2.422.454	765.506
CISA Total Investment SP	5.064	805,45	956,23	3.900.462.642	-
Allaria Ahorro Clase B	94.107	-	42,78	4.025.504	75.350.955
Allaria Renta Dólar Ley 27260 Clase C	116.335	805,45	0,94	88.343.946	-
Subtotal				8.342.311.020	330.018.533
Valores representativos de deuda					
Letra Descuento 31-03-2023	-	-	-	-	1.132.994.979
US Treas Bill 130723	-	-	-	-	1.533.846.728
US Treas Note 150125	9.095.000	805,45	0,97	7.095.499.141	3.734.359.339
US TNOTE 310126	13.120.000	805,45	0,93	9.778.243.545	-
Subtotal				16.873.742.686	6.401.201.046
Total				25.216.053.706	6.731.219.579

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

	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo y saldos en bancos	2.301.299.928	7.408.721.716
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	2.301.299.928	7.408.721.716

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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. En consecuencia, 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 2023 y 2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (*)	14.150.051.511	12.897.463.176
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (*)	106.708.877.591	99.094.527.537
Anticipos de clientes recibidos	120.858.929.102	111.991.990.713
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	47.548.278.640	37.326.665.540
Boletos de compraventa vigentes y señas	168.407.207.742	149.318.656.253

(*) Incluye \$ 3.341.264.998 correspondiente a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, clasificados como corrientes y no corrientes, según lo descrito en la nota 10.1.

(**) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compraventas 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 2023 y 2022 ascendieron a \$ 50.188.776.078 y \$ 16.475.935.815, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	31/12/2023	31/12/2022
Proveedores	1.065.904.473	663.324.653
Cheques de pago diferido	244.135	993.812
Provisiones (*)	5.326.260.155	1.004.203.410
Total	6.392.408.763	1.668.521.875

(*) Incluye \$ 918.323.410 correspondiente a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, según lo descrito en la nota 10.1.

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	16.904.472.315	2.804.996.031
Total	16.904.472.315	2.804.996.031

5.12 Deudas sociales

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	156.061.982	206.401.918
Provisión para vacaciones y otros	646.572.367	462.974.892
Total	802.634.349	669.376.810

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

5.13 Deudas por arrendamiento

	31/12/2023	31/12/2022
No corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	51.853.773	139.799.001
Total	51.853.773	139.799.001
Corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	146.200.168	93.978.080
Total	146.200.168	93.978.080

5.14 Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias**El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias está compuesto de la siguiente manera:**

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto a las ganancias corriente	(18.538.857.752)	(6.757.442.633)
Diferencia provisión ejercicio anterior	10.472.865	171.567.036
Impuesto a las ganancias diferido	(3.806.182.722)	955.386.889
Impuesto a las ganancias	(22.334.567.609)	(5.630.488.708)

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	76.115.484.817	19.004.337.897
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(26.396.850.135)	(6.590.704.383)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	(30.167.605)	82.997.622
Donaciones	3.313.975	(6.291.064)
Diferencia provisión ejercicio anterior	10.472.865	171.567.036
Resultado por la posición monetaria neta y otros	4.078.663.291	711.942.081
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(22.334.567.609)	(5.630.488.708)

La evolución del impuesto diferido por los ejercicios económicos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se indica a continuación:

	31/12/2022	Resultado	31/12/2023
Propiedad, planta y equipo	(313.176.782)	247.008.212	(66.168.570)
Propiedades de inversión	(1.834.914.995)	(1.056.398.650)	(2.891.313.645)
Inventario	(44.095.594.672)	(5.836.701.047)	(49.932.295.719)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(68.939.397)	234.883.039	165.943.642
Otros créditos	(983.060.859)	(645.004.925)	(1.628.065.784)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(575.427.678)	84.622.364	(490.805.314)
Pasivos del contrato	17.540.235.348	1.933.185.286	19.473.420.634
Provisión para contingencias y otros	361.536.981	345.095.579	706.632.560
Arrendamientos	-	31.320.760	31.320.760
Ajuste por inflación impositivo	(293.090.200)	269.973.959	(23.116.241)
Quebrantos	20.388.757	585.832.701	606.221.458
Pasivo por impuesto diferido	(30.242.043.497)	(3.806.182.722)	(34.048.226.219)

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2021	Resultado	31/12/2022
Propiedad, planta y equipo	(325.300.814)	12.124.032	(313.176.782)
Propiedades de inversión	(24.534.340.185)	22.699.425.190	(1.834.914.995)
Inventario	(17.176.595.600)	(26.918.999.072)	(44.095.594.672)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	647.803.574	(716.742.971)	(68.939.397)
Otros créditos	(653.796.825)	(329.264.034)	(983.060.859)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(184.222.480)	(391.205.198)	(575.427.678)
Pasivos del contrato	11.406.377.133	6.133.858.215	17.540.235.348
Provisión para contingencias y otros	449.706.958	(88.169.977)	361.536.981
Ajuste por inflación impositivo	(827.062.147)	533.971.947	(293.090.200)
Quebraantos	-	20.388.757	20.388.757
Pasivo por impuesto diferido	(31.197.430.386)	955.386.889	(30.242.043.497)

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	369.635.787	45.258.715	(300.120.948)	114.773.554
Total al 31/12/2023	369.635.787	45.258.715	(300.120.948)	114.773.554
Total al 31/12/2022	543.325.097	126.247.534	(299.936.844)	369.635.787

(1) Imputado a "Otros egresos operativos – cargo 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 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.

5.16 Otras Deudas

	31/12/2023	31/12/2022
Provisión honorarios a Directores	380.010.136	613.849.184
Depósitos en garantía	90.000	326.978
SalDOS con partes relacionadas (Nota 7.2)	7.708.517	6.950.900.609
Retenciones y percepciones a depositar	27.040.329	18.128.997
Impuesto al valor agregado	12.156.498	11.411.577
Impuesto sobre los ingresos brutos	912.660	59.436.502
Otras deudas fiscales	2.162.611	5.090.773
Plan de facilidades de pago Bienes Personales	6.395.436	-
Diversos	-	2.363.403
Total	436.476.187	7.661.508.023

5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por venta de bienes	65.695.178.582	21.980.784.221
Ingresos por alquileres	175.502.279	273.417.358
Total	65.870.680.861	22.254.201.579

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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

5.18 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31/12/2023	31/12/2022
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	16.216.018.629	20.674.139.066
Incorporaciones (**)	1.668.997.788	-
Transferencia desde propiedad, planta y equipo	324.913.229	-
Transferencia desde inventario en proceso	20.368.167.036	-
Altas inventario de reventa	778.464.370	1.948.225.411
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	<u>(27.818.199.896)</u>	<u>(16.216.018.629)</u>
Total	<u>11.538.361.156</u>	<u>6.406.345.848</u>

(*) Incluye inventario terminado y de reventa.

(**) Corresponden a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, según lo descrito en la nota 10.1.

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	31/12/2023	31/12/2022
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(7.395.928)	(12.188.142)
Nordelta Constructora S.A.	(656.800)	(210.633)
Redes y Servicios S.A.	109.513.473	(210.425.694)
Lago Norte Propiedades S.A.	(15.267.588)	(14.311.711)
Fideicomiso Golf Club Nordelta	3.455.483.899	(708.831.716)
Fideicomiso Los Alisos	-	23.063.948
Total	<u>3.541.677.056</u>	<u>(922.903.948)</u>

5.20 Gastos de comercialización

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	900.028.920	820.076.479
Otros beneficios al personal	-	1.065.841
Viáticos y movilidad	376.935	91.308
Otros honorarios y retribuciones	87.985.385	108.948.069
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	316.772	976.555
Expensas	485.660.874	377.252.603
Impuestos, tasas y contribuciones	2.262.209.915	1.381.938.511
Comisiones	1.781.317.946	863.357.084
Gastos de ventas	2.188.603.531	329.254.494
Gastos de marketing	134.154.940	98.294.437
Gastos de reparación y mantenimiento	2.651.955	9.309.433
Electricidad y otros servicios	5.858.325	5.303.253
Seguros	2.994.008	3.823.028
Deudores incobrables	230.570.647	131.251.671
Gastos diversos	12.453.373	2.045.396
Total	<u>8.095.183.526</u>	<u>4.132.988.162</u>

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

5.21 Gastos de administración

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	1.484.233.629	1.234.437.409
Honorarios a Directores y Síndicos	814.155.919	927.559.635
Otros beneficios al personal	166.724.026	208.175.005
Viáticos y movilidad	13.565.064	19.907.846
Otros honorarios y retribuciones	223.015.353	245.453.106
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	114.910.587	74.979.061
Expensas	75.895.121	80.222.822
Impuestos, tasas y contribuciones	623.443.322	679.760.201
Gastos de reparación y mantenimiento	41.892.825	24.242.275
Electricidad y otros servicios	55.025.314	42.827.578
Gastos bancarios	212.122.597	153.994.685
Seguros	1.376.108	2.907.455
Gastos de informática	449.125.185	462.252.653
Alquileres	15.664.897	1.986.028
Gastos diversos	48.416.606	49.640.360
Total	4.339.566.553	4.208.346.119

5.22 Otros ingresos operativos

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	15.284.758	9.414.013
Recupero créditos incobrables	176.878.049	214.749.352
Resultados por cesiones y rescisiones	127.591.366	592.159.723
Total	319.754.173	816.323.088

5.23 Otros egresos operativos

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto al valor agregado no recuperable	305.629.228	219.207.067
Costos adicionales por obras	308.079.467	573.389.260
Cargos por provisión para contingencias	45.258.715	126.247.534
Otros egresos diversos	1.330.420	-
Total	660.297.830	918.843.861

5.24 Ingresos financieros

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado de inversiones en activos financieros	-	880.584.884
Resultados por instrumentos financieros derivados netos	-	4.292.401
Intereses ganados	167.073.147	478.740.429
Diferencia de cambio	11.298.802.843	504.434.507
Total	11.465.875.990	1.868.052.221

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

5.25 Costos financieros

	31/12/2023	31/12/2022
Diferencia de cambio	-	514.992.777
Resultado de inversiones en activos financieros	1.261.277.687	-
Resultados por instrumentos financieros derivados netos	1.760	-
Intereses financieros por arrendamiento	8.378.362	14.611.276
Intereses perdidos	962.241.635	842.706.965
Total	2.231.899.444	1.372.311.018

6 Patrimonio neto**6.1. Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

6.2. Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022

Con fecha 11 de mayo de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las ganancias acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 se destinaran de la siguiente forma: \$ 668.693.353 a incrementar la Reserva legal, \$12.705.156.760 al pago de dividendos en efectivo. Asimismo, se dispuso la distribución de dividendos en efectivo mediante la desafectación parcial de la Reserva voluntaria por \$14.465.399.327 (en moneda de cierre del ejercicio).

6.3. Distribución de dividendos anticipados sobre el ejercicio 2023

Con fecha 7 de diciembre de 2023, el Directorio de la Sociedad decidió sobre la base de los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2023 realizar una distribución anticipada de las ganancias acumuladas a dicha fecha, destinando el importe de \$ 13.948.801.976 al pago de dividendos que se han aplicado para compensar créditos con los accionistas de la Sociedad (en moneda de cierre del ejercicio).

6.4. 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".

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

7.1 Accionistas

Los accionistas de Nordelta S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Einetius SA	49,9996%	49,9996%
Consultatio SA	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	<u>100,0000%</u>	<u>100,0000%</u>

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	8.234.045.497	161.839.653
	<u>8.234.045.497</u>	<u>161.839.653</u>
Otros créditos		
Consultatio S.A.	14.930.159.363	11.496.560.871
Viejo Aguaribay S.A.	6.805.902.976	3.878.877.928
Nueva Aguaribay S.A.	8.902.021.013	1.108.313.961
Einetius Argentina S.A.	-	4.005.026.297
Lago Norte S.A.	8.922.322	18.151.353
Einetius SA	2.950.285	9.187.424
Redes y Servicios S.A.	477.320.026	304.382.195
	<u>31.127.275.985</u>	<u>20.820.500.029</u>
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Fideicomiso Golf Club Nordelta	-	6.926.778.577
Consultatio S.A.	4.053.463	6.120.852
Nordelta Constructora S.A.	310.733	967.651
Nordelta Administradora Fiduciaria	3.271.000	17.005.991
Ernesto Julio Tissone	73.321	27.538
	<u>7.708.517</u>	<u>6.950.900.609</u>

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
- Servicios de administración		
Consultatio S.A.	1.424.425	3.133.160
Lago Norte Propiedades S.A.	1.424.425	3.133.160
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(357.884)	(812.174)
- Servicios de provisión de agua y mantenimiento		
Redes y Servicios S.A.	(1.661.884)	(2.869.323)
- Intereses		
Consultatio S.A.	56.112.228	164.165.398
Viejo Aguariabay S.A.	25.186.872	192.115.807
Nueva Aguariabay S.A.	19.800.097	4.352.325
Einetius Argentina S.A.	10.851.235	10.121.454

Operaciones que no generan movimientos de fondos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	18.880.584.896	10.360.837.485
Distribución Dividendos pagados con activos financieros	-	1.758.368.776
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	17.716.408.872	12.119.193.779
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos - Pendiente de pago	111.591	-

Operaciones que generan movimientos de fondos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	217.363	236.440
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	1.678.929.659	2.658.078.190
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	2.843.105.682	2.658.078.190

7.4 Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, los honorarios ascienden a \$ 814.155.919 y \$ 927.559.635, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a \$ 2.254.553 y \$ 467.112, respectivamente.

8 Instrumentos financieros**8.1 Instrumentos financieros por categoría**

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

31/12/2023			
Activos financieros	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	35.725.448	35.725.448
Otros créditos (*)	-	31.451.886.849	31.451.886.849
Créditos por venta de bienes y servicios	-	423.115.906	423.115.906
Inversiones en activos financieros	25.216.053.706	-	25.216.053.706
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.301.299.928	2.301.299.928
Total	25.216.053.706	34.212.028.131	59.428.081.837

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

31/12/2022			
Activos financieros	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	35.560.212	35.560.212
Otros créditos (*)	-	20.940.009.798	20.940.009.798
Créditos por venta de bienes y servicios	-	717.498.864	717.498.864
Inversiones en activos financieros	6.731.219.579	-	6.731.219.579
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	7.408.721.716	7.408.721.716
Total	6.731.219.579	29.101.790.590	35.833.010.169

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

31/12/2023		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	6.392.408.763	6.392.408.763
Deudas por arrendamiento	198.053.941	198.053.941
Otras deudas (**)	387.808.653	387.808.653
Total	6.978.271.357	6.978.271.357

31/12/2022		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	1.668.521.875	1.668.521.875
Deudas por arrendamiento	233.777.081	233.777.081
Otras deudas (**)	7.567.440.174	7.567.440.174
Total	9.469.739.130	9.469.739.130

(**) 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.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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.

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 son los siguientes:

31/12/2023					
Pasivos Financieros	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	Total
Otras deudas	7.708.517	-	380.100.136	-	387.808.653
Deudas por arrendamiento	-	14.917.326	131.282.842	51.853.773	198.053.941
Comerciales	-	6.392.408.763	-	-	6.392.408.763
	7.708.517	6.407.326.089	511.382.978	51.853.773	6.978.271.357
31/12/2022					
Pasivos Financieros	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	Total
Otras deudas	6.950.873.071	-	616.567.103	-	7.567.440.174
Deudas por arrendamiento	-	22.676.566	71.301.514	139.799.001	233.777.081
Comerciales	-	1.668.521.875	-	-	1.668.521.875
	6.950.873.071	1.691.198.441	687.868.617	139.799.001	9.469.739.130

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

Situación de capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo que asciende a \$ 24.245 millones y \$ 25.381 millones, respectivamente, 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 proyectado para los próximos 12 meses, en opinión de la Dirección de la Sociedad dicha cuestión no afectará el desarrollo normal del negocio de la Sociedad.

8.2.3 Riesgo de mercado

Las inversiones mantenidas para comercialización, cuotapartes 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 2023 y 2022, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 2.521.605.371 y \$ 673.121.958, 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:

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 31/12/2023	Importe en pesos al 31/12/2022	
Activo					
Activo no corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	46.280	805,45	37.276.226	42.957.924
Total activo no corriente en moneda extranjera				37.276.226	42.957.924
Activo corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	532.274	805,45	428.719.940	728.084.226
Otros créditos	US\$	39.990.369	805,45	32.210.242.832	21.238.488.804
Inversiones en activos financieros	US\$	31.107.657	805,45	25.055.630.435	6.401.201.046
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	2.805.142	805,45	2.259.401.986	7.335.386.462
Total activo corriente en moneda extranjera				59.953.995.193	35.703.160.538
Total activo en moneda extranjera				59.991.271.419	35.746.118.462
Pasivo					
Pasivo no corriente					
Deudas por arrendamiento	US\$	64.140	808,45	51.853.773	139.799.001
Total pasivo no corriente en moneda extranjera				51.853.773	139.799.001
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	US\$	589.064	808,45	476.229.098	30.429.295
Otras deudas				-	778.956.918
Deudas por arrendamiento	US\$	180.840	808,45	146.200.168	93.978.080
Total pasivo corriente en moneda extranjera				622.429.266	903.364.293
Total pasivo en moneda extranjera				674.283.039	1.043.163.294

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 finalizado al 31 de diciembre 2023 y 2022, con una depreciación del 180% y 50% en el valor del peso, respectivamente.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	106.770.579.084	17.351.477.584
Efecto en patrimonio	69.400.876.405	11.278.460.430

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 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:

	<u>31/12/2023</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Total</u>
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	25.216.053.706	-	25.216.053.706
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	8.280.026.000	8.280.026.000
Total	25.216.053.706	8.280.026.000	33.496.079.706

	<u>31/12/2022</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Total</u>
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	6.731.219.579	-	6.731.219.579
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	5.312.291.633	5.312.291.633
Total	6.731.219.579	5.312.291.633	12.043.511.212

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa

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

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable fue determinado a través de valuaciones internas y/o valuaciones de 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.

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

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en el Nivel 2 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 US\$ por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie y ubicación.

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 2023 y 2022:

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/12/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	5.312.291.633	2.967.734.367	8.280.026.000	2.967.734.367
Total	5.312.291.633	2.967.734.367	8.280.026.000	2.967.734.367

	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	5.994.993.867	(454.916.188)	(227.786.046)	5.312.291.633	(454.916.188)
Propiedades de inversión - Nivel 3	65.522.049.117	-	(65.522.049.117)	-	-
Total	71.517.042.984	(454.916.188)	(65.749.835.163)	5.312.291.633	(454.916.188)

(*) 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 - Liquidado

Al 31 de diciembre de 2023, Nordelta S.A. ha concluido con el desarrollo de los barrios comprendidos 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 septiembre de 2023. A la fecha de emisión de los

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

presentes estados financieros separados, Nordelta 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

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, dado que han concluido con la entrega de la totalidad de los lotes, habiendo reconocido el ingreso correspondiente, sin que queden lotes en existencia en el Fideicomiso.

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, fue y 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 desarrolló 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.

Hasta el día de la fecha, 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:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

- 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 que ya cuentan con su plano de mensura y subdivisión 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.

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 \$ 1.115 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 descrito 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 utilizado para los barrios que ya cuentan con la posibilidad de transferir el dominio individual de las parcelas, es el denominado por “geodesia” y es el que se está planteando continuar aplicando.

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 \$ 5.257 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios 2000 a 2011

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

ascienden aproximadamente a \$ 1.006 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 \$ 972 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 280 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 \$ 3.086 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 \$ 78 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 \$ 1.797 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 97 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 \$ 2.233 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 \$ 243 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 \$ 56 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 5.443.624. 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 \$ 1.158 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 \$ 47 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 \$ 4.903.480 que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 4.231.449. 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. respecto de los juicios en trámite, 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 2023 y 2022 (Nota 5.18) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 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:

	31/12/2023	31/12/2022
Menos de un año	295.024.593	425.999.651
De uno a diez años	885.073.778	1.277.998.957
Total	1.180.098.371	1.703.998.608

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 periodo 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 2023 y 2022, se registran los siguientes saldos por el arrendamiento:

	31/12/2023	31/12/2022
Cargo por depreciación	81.424.269	54.282.992
Gastos de intereses	8.378.362	14.611.276
Pagos realizados	54.073.538	17.349.359

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

	31/12/2023	31/12/2022
Pagos a realizar dentro de los próximos 12 meses	146.200.168	93.978.080
Pagos a realizar posteriores a los próximos 12 meses	51.853.773	139.799.001
Total	198.053.941	233.777.081

13. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

14. Contexto político-económico en Argentina

Con fecha 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo Gobierno Nacional, el cual implementó una serie de medidas con significativo impacto económico. A continuación, se mencionan algunas de las principales:

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros separados****Al 31 de diciembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

- Establecimiento de nuevas condiciones para el acceso al Mercado Libre de Cambios (MLC) en relación con la importación de bienes y servicios, mediante la Comunicación "A" 7917 del Banco Central de la República Argentina (BCRA).
- Incremento del tipo de cambio oficial del peso argentino respecto al dólar estadounidense de un 120% a partir del 13 de diciembre de 2023.
- Aumento de alícuotas de importación de ciertos bienes y servicios al 17,5%, mediante el Decreto N° 29/2023 – Impuesto PAIS.
- Emisión de Resoluciones por parte de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) referidas al aumento de la alícuota de pago a cuenta del impuesto PAIS para la importación de ciertas mercaderías y la reducción de la alícuota del régimen de percepción de ganancias y bienes personales para operaciones alcanzadas por dicho tributo.
- Restablecimiento de medidas orientadas al fomento de las exportaciones. El 80% del total de la exportación debe ser liquidada a través del MLC, en tanto que el 20% restante debe realizarse al tipo de cambio financiero denominado contado con liquidación (CCL).
- Suspensión de las licitaciones de obra pública y cancelación de aquellas obras que no hubieran comenzado.
- Reducción futura de subsidios a la energía y al transporte.

Adicionalmente, con fecha 21 de diciembre de 2023, el Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 70/2023, a través del cual declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, establece las bases de una amplia reforma normativa en procura de eliminar regulaciones en la economía argentina. El citado DNU contiene más de 300 medidas y deregulaciones en numerosos ámbitos. Con fecha 29 de diciembre de 2023, el DNU entró en vigencia, lo que ha motivado diferentes reacciones, que van desde la presentación de amparos ante la Corte Suprema de Justicia (CSJ) de la Nación esperando medidas cautelares por parte de la Justicia hasta movilizaciones convocadas por la Confederación General del Trabajo y organizaciones sociales que rechazan las medidas del DNU.

Asimismo, con fecha 22 de diciembre de 2023, se publicó el Decreto N° 72/2023 relacionado con los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL), el cual amplía la Comunicación "A" 7918 del BCRA. La suscripción de estos bonos podrá hacerse por hasta el monto de la deuda por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero y por servicios hasta el 12 de diciembre de 2023, y podrán darse en pago para la cancelación de obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios, dependiendo de la serie suscripta.

Adicionalmente, con fecha 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional presentó ante el Congreso de la Nación el proyecto de ley denominado "Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos", que incluye reformas en materia tributaria, laboral, penal, energética, contractual, administrativa/regulatoria, societaria, entre otras áreas. Con fecha 2 de febrero de 2024, la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación aprobó el Proyecto de Ley en general mientras que el 7 de febrero de 2024, el Proyecto de Ley fue retirado del Congreso de la Nación luego de haber sido sometido a la votación en particular. Actualmente, el Proyecto de Ley ha sido sometido nuevamente a Comisiones.

La Dirección de la Sociedad se encuentra analizando las implicancias que el Decreto N° 72/2023 y las medidas que se adoptarán tendrán en las operaciones y en la situación patrimonial-financiera de la Sociedad.

15. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2023 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 7 de marzo de 2024, 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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 2023 presentadas en forma comparativa**

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

eventos posteriores adicionales que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

16. Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 7 de marzo de 2024.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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
Accionistas, Presidente y Directores de
Nordelta S.A.
C.U.I.T. N° 30-65866089-2
Domicilio legal: Capitán General Ramón Freire 2265
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre 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 (las que se detallan en la nota 5 a dichos estados financieros consolidados) (en conjunto, "el Grupo") que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 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 las notas explicativas de los estados financieros consolidados 1 a 17, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Nordelta S.A. y las subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2023, así como su resultado integral consolidado y los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

2. Fundamento 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 de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Argentina, 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. 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.

4. 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 de la Sociedad y 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 y el Grupo 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 de las sociedades y fideicomisos inmobiliarios del Grupo. Los estados financieros individuales de la Sociedad controladora surgen de sus registros contables auxiliares, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran en proceso de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad controladora.
- d) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$61.092.414 y no era exigible a esa fecha.
- e) Hemos aplicado en la Sociedad controladora los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/11 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024

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

Informe sobre 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 2023, 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 las notas explicativas de los estados financieros separados 1 a 16, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

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 2023, así como su resultado integral separado y los flujos de su efectivo separados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

2. Fundamento 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 de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en Argentina, 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 al 31 de diciembre de 2023. 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

- a) 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.
- b) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran en proceso de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$61.092.414 y no era exigible a esa fecha.

e) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/11 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024.

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:

- Estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023.
- Estados separados de resultados integrales correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estados separados de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estados separados de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Notas 1 a 16 correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.

b) Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023.
- Estados consolidados de resultados integrales correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estados consolidados de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Notas 1 a 17 correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.

En nuestra opinión, los estados financieros separados mencionados en el inciso a), que se adjuntan a este informe y firmo 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 2023, 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 firmo 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 2023, 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 2023, 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 los síndicos societarios, 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 en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria de los administradores.

Para realizar nuestra 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 7 de marzo de 2024. 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 con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dichas normas, al igual que la Resolución Técnica N° 37, adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, exigen que cumplamos los requerimientos de ética, planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

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 2023 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 y N° 37 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 financieros

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 financieros 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, empleando normas de auditoría, 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 2023, 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 \$ 61.092.414 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 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 y los estados financieros consolidados de la sociedad, mencionados en los incisos a) y b) del apartado Opinión de este informe, surgen de sus registros contables auxiliares llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y se encuentran en proceso de transcripción en el libro Inventarios y Balances de la Sociedad controlante.

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, 7 de marzo de 2024.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUÍN IBÁÑEZ