

**DELTA DEL PLATA S.A.**

**MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

# MEMORIA

Señores Accionistas de  
Delta Del Plata S.A.

De acuerdo a disposiciones legales y estatutarias, el Directorio cumple en someter a consideración de los señores Accionistas la Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas y Anexos y los Informes de los Auditores Independientes y de la Comisión Fiscalizadora, todos ellos correspondientes al vigésimo sexto ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.

## Consideraciones Generales

Durante el año 2023 continuó el proceso de caída de la actividad económica de Argentina, acompañado por una fuerte alza en el nivel de inflación que alcanzó un 211% mientras que en 2022 fue del 95% y en 2021 del 51%.

Asimismo, el año 2023 estuvo afectado por las consecuencias de la gran sequía del año 2022 (cosecha en el año 2023) que, por duración e intensidad, se configuró como la mayor de la historia de nuestro país. La producción de los seis grandes cultivos (soja, maíz, trigo, girasol, sorgo y cebada) de la campaña 2022/23 fue aproximadamente 48 millones de toneladas inferior al de la campaña 2021/22 (-33,6%). Este daño en la producción agrícola redujo la exportación de cereales en más de USD 20.000 millones (3,2% del Producto Bruto Interno (“PBI”), alrededor del 25% de las exportaciones de bienes) con repercusiones negativas en la actividad económica, la inflación y las finanzas públicas.

Por otra parte, tras las Primarias Abiertas, Simultaneas y Obligatorias (“PASO”) de las elecciones presidenciales del 13 de agosto de 2023, se dio un aumento del tipo de cambio del dólar estadounidense en el orden del 25% llevando el valor de este a \$350 por dólar. El 22 de octubre de 2023 se llevaron a cabo las elecciones generales y, posteriormente, una segunda vuelta (ballotage) llevada a cabo el 19 de noviembre y cuyo resultado final resultó a favor de la oposición. El nuevo gobierno asumió el 10 de diciembre de 2023. Con fecha 13 de diciembre de 2023, el nuevo Ministro de Economía dispuso un aumento del valor del dólar estadounidense llevando el mismo a \$800 por dólar, lo que representó una nueva devaluación del peso de aproximadamente el 125%.

Respecto del PBI la última información publicada a la fecha, indica que para el tercer trimestre del 2023 la variación interanual muestra un descenso del 0,8% respecto de igual trimestre del 2022. Por su parte, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”) que refleja la evolución mensual de la actividad económica del conjunto de los sectores productivos a nivel nacional también muestra un descenso del 0,9% en noviembre de 2023 respecto al mismo mes de 2022.

De acuerdo con el informe sobre Intercambio Comercial Argentino (“ICA”) publicado por el INDEC en enero de 2024, la balanza comercial argentina estimada para el año 2023 arrojó un saldo negativo de USD 6.926 millones, lo que implica una contracción respecto al total alcanzado en 2022. Las exportaciones alcanzaron los USD 66.788 millones (24,5% por debajo de 2022) mientras que las importaciones totalizaron USD 73.714 millones en 2023 (9,6% inferior a 2022).

## Empleo

De acuerdo con los últimos datos relevados a la fecha por el INDEC, en el tercer trimestre del 2023 la tasa de desocupación disminuyó respecto del año anterior. Pasó del 7,1% al cierre del 2022 al 5,7% en 2023. La tasa de actividad – que mide la población económicamente activa sobre el total de la población– alcanzó el 48,2%; la tasa de empleo – que mide la proporción de personas ocupadas con relación a la población total– se ubicó en 45,5%.

## Pobreza

Según estimaciones del Observatorio de la Deuda Social de la Universidad Católica Argentina (“UCA”), el nivel de pobreza subió del 44,7% al cierre del tercer trimestre de 2023 al 49,5% en diciembre y al 57,4% en

enero de 2024. Asimismo, la población en situación de indigencia pasó del 9,6% en el tercer trimestre de 2023 al 14,2% en diciembre de 2023 y al 15% en enero de 2024.

Para no caer debajo de la línea de pobreza, una familia argentina tipo (de 4 integrantes) necesitó en diciembre de 2023 ingresos superiores al de una canasta básica de \$ 495.800. Por su parte, la canasta básica alimentaria marcó que, para una familia tipo no caiga en la indigencia, se requirieron \$ 240.700 a dicha fecha.

### Perspectivas para el 2023

El nuevo gobierno presidido por el economista Javier Milei presentó el 20 de diciembre de 2023 el Decreto de Necesidad y Urgencia (“DNU”) 70/2023 denominado “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”, donde se establecen distintas acciones de desregulación económica a partir de la modificación y derogación de cientos de leyes y declarando la emergencia pública en materia económica, financiera, impositiva, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, es decir, la reforma del Estado. Este DNU comenzó su vigencia con fecha 29 de diciembre de 2023.

Asimismo, se espera que la economía argentina tenga una nueva contracción en 2024, entre otras cuestiones por el ajuste fiscal que implementará el nuevo gobierno implemente, alta inflación, desregulación de algunos sectores de la economía y efectos de la devaluación del último mes de diciembre de 2023. Sin embargo, de acuerdo a las expectativas del gobierno nacional, para 2025 se estima que la economía argentina comience una etapa de crecimiento.

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

Los porcentajes de participación en el capital de Delta del Plata S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

|                                   | ...2023... | ...2022... |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Sociedad Comercial del Plata S.A. | 50,0000    | 50,0000    |
| Inversiones Delta S.A.            | 42,8600    | 42,8600    |
| Corporación Financiera Guadalmar  | 7,1400     | 7,1400     |

### EVOLUCION DE LA SOCIEDAD

Las actividades desplegadas por Delta del Plata S.A. (DDP) durante el año 2023 se centraron en el análisis y evaluación de nuevas alternativas para llevar adelante el proyecto inmobiliario en el Delta acorde con la nueva realidad económica y coyuntural que se vive en nuestro país.

### Estructura Patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 comparativa con el ejercicio anterior

Al 31 de diciembre de 2023, el activo descendió a \$ 1.798.182.024 mientras que el pasivo totalizó \$8.763.184, determinando un Patrimonio Neto de \$ 1.789.418.840.

|                     | <u>31.12.23</u>             | <u>31.12.22</u>             |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Activo corriente    | 427.665                     | 14.052.480                  |
| Activo no corriente | <u>5.580.016.361</u>        | <u>5.585.623.057</u>        |
| <b>Total Activo</b> | <b><u>5.580.444.026</u></b> | <b><u>5.599.675.537</u></b> |
| Pasivo corriente    | 27.689.956                  | 20.884.173                  |
| Pasivo no corriente | <u>12.831.490</u>           | <u>6.405.052</u>            |
| <b>Total Pasivo</b> | <b><u>40.521.446</u></b>    | <b><u>27.289.225</u></b>    |

| <b>Patrimonio Neto</b>                    |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Capital social                            | 924.025.560                 | 924.025.560                 |
| Ajuste de Capital                         | 4.659.502.230               | 4.659.502.230               |
| Resultados no asignados                   | (43.605.210)                | (11.141.478)                |
| <b>Total PN</b>                           | <u>5.539.922.580</u>        | <u>5.572.386.312</u>        |
| <b>Total del Patrimonio Neto y Pasivo</b> | <u><b>5.580.444.026</b></u> | <u><b>5.599.675.537</b></u> |

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

**- Situación de corto plazo**

Al 31.12.23, el activo corriente descendió a \$ 427.665 (0,008% del total del activo), inferior al existente al 31.12.22 de \$14.052.480. El principal rubro del activo corriente lo constituyen otros créditos, que totalizan \$272.607.

El pasivo corriente (68,33% del total del pasivo) totalizó \$27.689.956 frente a \$20.884.173 de 2022.

El capital de trabajo negativo pasó entonces de \$6.831.693 en 2022 a \$27.262.291 en 2023.

**- Situación de largo plazo**

El activo no corriente descendió a \$5.580.016.361 (99,99% del total activo), frente al registrado al 31.12.22 de \$5.585.623.057.

Los bienes de uso y las inversiones constituyen los principales rubros, al absorber el 69,16% y el 30,64% respectivamente, del total del activo no corriente. Los primeros totalizaron \$3.859.141.605, y están compuestos mayormente por terrenos. Los segundos, de \$1.709.975.295, se conforman por lotes a ser utilizados en un emprendimiento inmobiliario.

El pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2023 ascendió a \$12.831.490 (31,67% del total del pasivo) frente a \$6.405.052 de 2022.

**Estructura de Resultados de la Sociedad por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023**

Al 31.12.23, cierre de su ejercicio económico, Delta Del Plata S.A., registró una pérdida neta de (\$32.463.732), fue producto principalmente de los gastos de administración por (\$39.066.441).

Los resultados financieros y por tenencia totalizaron una pérdida de (\$1.049.262) y otros egresos fueron por (\$2.860.031). En consecuencia, el resultado antes de impuestos a las ganancias arrojó una pérdida de (\$42.975.734).

|  | <u>31.12.23</u>     | <u>31.12.22</u>     |
|--|---------------------|---------------------|
| Gastos de administración   | (39.066.441)        | (41.657.190)        |
| Otros egresos  | (2.860.031)         | (1.616.704)         |
| Resultados financieros y por tenencia netos incluyendo el RECPAM | <u>(1.049.262)</u>  | <u>26.190.198</u>   |
| <b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>              | <b>(42.975.734)</b> | <b>(17.083.696)</b> |
| Impuesto a las ganancias   | <u>10.512.002</u>   | <u>5.942.952</u>    |
| <b>Pérdida del ejercicio</b>                                     | <b>(32.463.732)</b> | <b>(11.140.744)</b> |

### Estructura de generación o aplicación de Fondos de la Sociedad por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

La variación del efectivo en el ejercicio finalizado el 31.12.23 fue una disminución de \$ 1.898.052.

|  | <u>31.12.23</u>           | <u>31.12.22</u>         |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Fondos utilizados en las actividades operativas      | (11.883.882)              | (31.189.725)            |
| Fondos generados en las actividades de inversión     | 9.985.830                 | 31.848.425              |
| Fondos generados por las actividades de financiación | -                         | 868.236                 |
| <b>Aumento/(Disminución) neta de efectivo</b>        | <b><u>(1.898.052)</u></b> | <b><u>1.526.936</u></b> |

Los fondos netos utilizados en las actividades operativas durante el ejercicio descendieron a \$11.883.882. En cuanto a los fondos netos generados en las actividades de financiación ascendieron a \$0.

### Principales indicadores

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

|                                | <u>31.12.23</u> | <u>31.12.22</u> |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Liquidez (1)                   | 0,02            | 0,67            |
| Solvencia (2)                  | 136,72          | 204,20          |
| Inmovilización del capital (3) | 0,99            | 0,99            |
| Rentabilidad (4)               | -               | -               |

(1) Activo corriente / Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto / Pasivo Total

(3) Activo no corriente / Activo Total

(4) Resultado del ejercicio / Patrimonio Neto Total

### **Política comercial, financiera y de inversiones de la Sociedad**

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

### **Perspectivas**

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

### **AFECTACION DE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS**

Teniendo en cuenta los resultados registrados durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el Directorio propondrá a los accionistas que la pérdida del ejercicio de \$32.463.732 se mantenga dentro de los resultados no asignados.

### **VENCIMIENTO DE MANDATOS**

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2024

EL DIRECTORIO

# **DELTA DEL PLATA S.A.**

## **Estados Contables**

Correspondiente al ejercicio económico  
finalizado el 31 de diciembre de 2023 (nota 1.2)  
26º ejercicio económico

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

CUIT: 30-69686496-5

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

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

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.646.046

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: Del estatuto: 18 de febrero de 1998  
De las modificaciones: 12 de marzo de 2002  
25 de junio de 2013  
13 de julio de 2015  
04 de enero de 2024

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

Datos de las sociedades controlantes:

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

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

**EJERCICIO ECONOMICO NUMERO 26**  
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR (Nota 1.3)  
(expresado en pesos - Nota 1.2)

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

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

Inicialado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha  
28 de febrero de 2024  
Adriana G. Raffaelli  
Contadora Pública (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T°125 F°65

Gonzalo Tanoira  
Presidente



**DELTA DEL PLATA S.A.**

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

**Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023**

Comparativo con el ejercicio anterior

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

| <b>ACTIVO</b>                      | 31/12/2023           | 31/12/2022           | <b>PASIVO</b>                            | 31/12/2023           | 31/12/2022           |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>            |                      |                      | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                  |                      |                      |
| Caja y bancos (Anexo I)            | 155.058              | 2.053.110            | Deudas comerciales (Anexos I y V)        | 2.046.422            | 2.704.526            |
| Otros créditos (Anexos I y V)      | 272.607              | 25.823.227           | Deudas sociales (Anexos I y V)           | 1.216.898            | 1.202.167            |
|                                    |                      |                      | Deudas fiscales (Anexos I y V)           | 42.786               | 20.867               |
|                                    |                      |                      | Otras deudas (Anexos I y V)              | 24.383.850           | 16.956.613           |
| <b>Total Activo corriente</b>      | <b>427.665</b>       | <b>27.876.337</b>    | <b>Total Pasivo corriente</b>            | <b>27.689.956</b>    | <b>20.884.173</b>    |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>         |                      |                      | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>               |                      |                      |
| Otros créditos (Anexos I y V)      | 10.899.461           | 2.682.300            | Previsiones para juicios (Anexos IV y V) | 1.320                | 4.111                |
| Propiedades de inversión (Anexo I) | 1.709.975.295        | 1.709.975.295        | Otras deudas (Anexos I y V)              | 12.830.170           | 6.400.941            |
| Bienes de uso (Anexo II)           | 3.859.141.605        | 3.859.141.605        |  |                      |                      |
| <b>Total Activo no corriente</b>   | <b>5.580.016.361</b> | <b>5.571.799.200</b> | <b>Total Pasivo no corriente</b>         | <b>12.831.490</b>    | <b>6.405.052</b>     |
|                                    |                      |                      |  |                      |                      |
|                                    |                      |                      | <b>Total Pasivo</b>                      | <b>40.521.446</b>    | <b>27.289.225</b>    |
|                                    |                      |                      | <b>PATRIMONIO NETO</b>                   |                      |                      |
|                                    |                      |                      | (según estado respectivo)                | 5.539.922.580        | 5.572.386.312        |
|                                    |                      |                      |  |                      |                      |
| <b>Total Activo</b>                | <b>5.580.444.026</b> | <b>5.599.675.537</b> | <b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>    | <b>5.580.444.026</b> | <b>5.599.675.537</b> |

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

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli  
Contadora Pública (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65  
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira  
Presidente

**DELTA DEL PLATA S.A.**

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

**Estado de resultados**

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

|   | 31/12/2023          | 31/12/2022          |
|---|---------------------|---------------------|
| Gastos de administración (Anexo III)  | (39.066.441)        | (41.657.190)        |
| Otros ingresos y egresos netos (Anexo I)                                    | (2.860.031)         | (1.616.704)         |
| Resultados financieros y por tenencia netos incluyendo el RECPAM (Nota 1.2) | (1.049.262)         | 26.190.198          |
| Resultado antes de impuesto a las ganancias                                 | (42.975.734)        | (17.083.696)        |
| Impuesto a las ganancias (Nota 2.g)   | 10.512.002          | 5.942.952           |
| <b>Pérdida del ejercicio</b>  | <b>(32.463.732)</b> | <b>(11.140.744)</b> |

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

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

**DELTA DEL PLATA S.A.**

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

**Estado de evolución del patrimonio neto**

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

| Rubros   | Aportes de los propietarios |                   | Resultados no asignados | Total del patrimonio neto 31/12/2023 | Total del patrimonio neto 31/12/2022 |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|  | Capital social (Nota 3)     | Ajuste de capital |                         |                                      |                                      |
| Saldos al inicio del ejercicio   | 924.025.560                 | 4.659.502.230     | (11.141.478)            | 5.572.386.312                        | 5.489.892.093                        |
| Aumento de capital resuelto por la Asamblea de Accionistas con fecha 27/04/2022 (Acta N° 32) |                             |                   | -                       | -                                    | 93.634.963                           |
| Resultado del ejercicio - Pérdida  | -                           | -                 | (32.463.732)            | (32.463.732)                         | (11.140.744)                         |
| Saldos al cierre del ejercicio   | 924.025.560                 | 4.659.502.230     | (43.605.210)            | 5.539.922.580                        | 5.572.386.312                        |

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

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

**DELTA DEL PLATA S.A.**

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

**Estado de flujo de efectivo**

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

|   | 31/12/2023          | 31/12/2022          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Variación del efectivo</b>   |                     |                     |
| Efectivo al inicio del ejercicio (1)  | 2.053.110           | 526.174             |
| Efectivo al cierre del ejercicio (1)  | 155.058             | 2.053.110           |
| <b>(Disminución) Aumento neto del efectivo</b>  | <b>(1.898.052)</b>  | <b>1.526.936</b>    |
| <b>Causas de las variaciones del efectivo</b>   |                     |                     |
| <b>Actividades operativas</b>   |                     |                     |
| Pérdida ordinaria del ejercicio   | (32.463.732)        | (11.140.744)        |
| Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas: |                     |                     |
| Impuestos a las ganancias   | (10.512.002)        | (5.942.953)         |
| Depreciaciones de bienes Intangibles  | -                   | 5.092.350           |
| Previsión del impuesto al valor agregado (Anexo IV)                                       | 3.275.268           | 3.414.470           |
| Previsión para juicios y costas judiciales (Anexo IV)                                     | (2.791)             | (3.896)             |
| Provisiones   | 771.902             | 763.388             |
| Diferencia de cambio en deudores varios   | (4.434.852)         | (22.432.589)        |
| Cambios en activos y pasivos operativos:  |                     |                     |
| Disminución en otros créditos   | 19.019.215          | 31.865.628          |
| Disminución en deudas comerciales   | (658.104)           | (2.071.088)         |
| Aumento en deudas fiscales  | 21.919              | 20.867              |
| Disminución en deudas sociales  | (757.171)           | (977.537)           |
| Aumento (Disminución) en otras deudas   | 13.856.466          | (29.777.621)        |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas</b>                     | <b>(11.883.882)</b> | <b>(31.189.725)</b> |
| <b>Actividades de inversión</b>   |                     |                     |
| Cobro por venta de lotes  | 9.985.830           | 31.848.425          |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>                   | <b>9.985.830</b>    | <b>31.848.425</b>   |
| <b>Actividades de financiación</b>  |                     |                     |
| Aportes en efectivo de los propietarios   | -                   | 868.236             |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación</b>                | <b>-</b>            | <b>868.236</b>      |
| <b>(Disminución) Aumento neto del efectivo</b>  | <b>(1.898.052)</b>  | <b>1.526.936</b>    |

(1) Considerando efectivos los rubros Caja y bancos.

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

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli  
Contadora Pública (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65  
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira  
Presidente

## DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

# NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

## 1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

### 1.1. Normas contables aplicadas

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

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

### 1.2. Reexpresión en moneda homogénea

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

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

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

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

### Descripción del proceso de reexpresión a moneda de cierre

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

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

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira  
Presidente

## DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

# NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

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

### 1.2. Reexpresión en moneda homogénea (Continuación)

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

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

#### Utilización de dispensas opcionales establecidas en la Resolución J. G Nº 539/2018 de la FACPCE

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración de la Sociedad ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la Resolución J.G.Nº 539/2018 (FACPCE), en su versión adoptada por la Resolución C. D. Nº 107/2018 (modificada por la resolución M.D Nº 11/2019 y la resolución Nº 11/2021)

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

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli  
Contadora Pública (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65  
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira  
Presidente

## DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

# NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

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

### 1.2 Reexpresión en moneda homogénea (Continuación)

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

### 1.3. Estados contables comparativos

Las cifras comparativas han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo a la Nota 1.2, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

### 1.4. Estimaciones contables

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

## 2. CRITERIOS DE MEDICIÓN

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

### a) Activos y pasivos monetarios:

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

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

### b) Propiedades de inversión:

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

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

El valor registrado de las propiedades de inversión no excede el valor recuperable de los mismos.

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli  
Contadora Pública (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65  
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira  
Presidente

## **DELTA DEL PLATA S.A.**

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

# **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

## **2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)**

### c) Bienes de uso:

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

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

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

### d) Previsiones:

Saldo a favor de Impuesto al Valor Agregado: Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se ha provisionado totalmente el saldo, como consecuencia de un análisis de recuperabilidad efectuado al cierre del ejercicio.

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

### e) Patrimonio neto:

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

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

### f) Cuentas de resultados:

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

### g) Impuesto a las ganancias:

La Sociedad aplica el método denominado de impuesto diferido para la registración del impuesto a las ganancias. En base a dicho método, se reconocen como activos o pasivos por impuesto diferido el efecto fiscal futuro de los quebrantos impositivos y de las diferencias temporarias derivadas de las diferencias de valuación contable e impositiva de activos y pasivos. Los activos por impuesto diferido son reconocidos contablemente únicamente en la medida de su recuperabilidad.

Con fecha 29 de diciembre de 2017 fue sancionada la Ley Nº 27.430 de Reforma tributaria. La misma establece que la tasa del impuesto a las ganancias para las sociedades de capital será del 30% para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de enero del 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019 y se reducirá al 25% para los ejercicios posteriores. Por medio de la Ley Nº 27.541 publicada el 23 de

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli  
Contadora Pública (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65  
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira  
Presidente



## DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

#### 2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

g) Impuesto a las ganancias: (Continuación)

diciembre de 2019 se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2020 la alícuota del 30% aplicable para la liquidación del impuesto.

Con fecha 16 de junio de 2021 el poder ejecutivo promulgó la Ley N° 27.630 que establece cambios en la tasa de impuesto a las ganancias para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Las modificaciones comprenden los siguientes puntos:

i. Establece el pago del impuesto en base a una estructura de alícuotas escalonadas en función del nivel de ganancia neta imponible acumulada de cada empresa. La escala a aplicar consta de tres segmentos con el alcance que se detalla a continuación:

| <u>Ganancia neta imponible acumulada</u> |                |                   |                 |                | <u>Sobre el</u>        |
|--|----------------|-------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| <u>Más de \$</u>                         | <u>A \$</u>    | <u>Pagarán \$</u> | <u>Más el %</u> |                | <u>excedente de \$</u> |
| -  | 14.604.948,57  | -                 | 25              | -              | -                      |
| 14.301.209,21                            | 143.012.092,68 | 1.901.237,14      | 30              | 14.301.209,21  |                        |
| 143.012.092,08                           | En adelante    | 42.188.567,16     | 35              | 143.012.092,08 |                        |

ii. Los montos previstos en la escala se ajustarán anualmente a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del índice de precios al consumidor que suministre el INDEC correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto del mismo mes del año anterior.

iii. La empresa que remese utilidades a su casa matriz deberá ingresar una tasa adicional del 7% al momento de la remesa.

Se han registrado en los presentes estados contables los saldos de activos y pasivos diferidos netos, considerando la tasa efectiva que se estima aplicable a la fecha probable de la reversión de dichos activos y pasivos diferidos

Adicionalmente, la Sociedad ejerció la opción de no exponer la información complementaria requerida sobre el impuesto a las ganancias para la presentación de una conciliación entre el impuesto cargado a resultados y el que resultaría de aplicar a la ganancia o pérdida contable la tasa impositiva correspondiente.

Con relación a la aplicación del ajuste por inflación fiscal para el Impuesto a las Ganancias, la Ley de Reforma Tributaria, modificada por la Ley N° 27.468 (B.O. 4/12/2018), dispuso los parámetros de aplicación de dicho ajuste en función de la variación del IPC y definió que el ajuste positivo o negativo, según fuera el caso, correspondiente al primero, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2018 que se deba calcular, debería imputarse un tercio (1/3) en ese período fiscal y los dos tercios (2/3) restantes, en partes iguales, en los dos (2) períodos fiscales inmediatos siguientes. Esta forma de cómputo fue modificada el 23 de diciembre de 2019 por la Ley N° 27.541, la cual extendió el período de diferimiento de tres años a seis años. Es decir, que deberá imputarse un sexto

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira  
Presidente

**DELTA DEL PLATA S.A.**

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

**2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)**

## g) Impuesto a las ganancias (Continuación)

(1/6) en el primer período fiscal que aplique el ajuste por inflación y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se incluye por este concepto un pasivo por impuesto diferido de \$546.425 y \$2.008.589 respectivamente.

Por el ejercicio finalizado en diciembre de 2023 el ajuste por inflación impositivo arrojó un quebranto que asciende a \$ 15.123.832 el cual se encuentra incluido en su totalidad en la determinación del impuesto correspondiente al presente ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2022 el ajuste por inflación impositivo arrojó un quebranto (o cargo s/corresponda) que asciende a \$ 3.455.447 el cual se encuentra incluido en su totalidad en la determinación del impuesto correspondiente al ejercicio anterior.

A continuación, el detalle de las diferencias temporarias a los efectos de la determinación del Impuesto Diferido:

|   |                   |                    |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>Activo diferido:</b>                           | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b>  |
| Quebranto impositivo                              | 10.681.016        | 4.458.230          |
| Provisión para gastos                             | 396               | 264.270            |
| Subtotal  | 10.681.412        | 4.722.500          |
| <b>Pasivo diferido:</b>                           | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b>  |
| Devengado exigible                                | -                 | (2.817.607)        |
| Pasivo por ajuste por inflación impositivo        | (546.425)         | (3.078.943)        |
| Subtotal  | (546.425)         | (5.896.550)        |
| <b>Activo (Pasivo) por impuesto diferido neto</b> | <b>10.134.987</b> | <b>(1.174.050)</b> |

A continuación, se expone el detalle de quebrantos impositivos y créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta, y sus plazos de utilización al 31 de diciembre de 2023:

| Ejercicio fiscal hasta el cual se puede utilizar | Crédito por quebranto impositivo | Crédito ganancia mínima presunta |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| 2024   | 205.093                          | 137.405                          |
| 2025   | 872.348                          | 146.359                          |
| 2026   | -                                | 147.609                          |
| 2027   | 354.197                          | -                                |
| 2028   | 9.249.378                        | -                                |
| <b>Total</b>                                     | <b>10.681.016</b>                | <b>431.373</b>                   |

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli  
Contadora Pública (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65  
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira  
Presidente

## DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

#### 2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

g) Impuesto a las ganancias (Continuación)

Basándose en expectativas acerca de la obtención de ganancias impositivas futuras en el corto y mediano plazo, la Sociedad ha decidido no provisionar el crédito por quebranto.

#### 3. CAPITAL SOCIAL

El estado de capital al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

|           | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|-----------|----------------|----------------|
| Suscripto | \$ 924.025.560 | \$ 924.025.560 |
| Integrado | \$ 924.025.560 | \$ 924.025.560 |
| Inscripto | \$ 924.025.560 | \$ 39.000.000  |

Al 31 de diciembre de 2023, el capital suscripto e integrado de la Sociedad es de 924.025.560 y al 31 de diciembre de 2022, el capital suscripto e integrado era de 924.025.560.

Con fecha 27 de abril de 2022 la Sociedad suscribió un aumento de capital por 885.025.560, el cual fue inscripto ante la inspección General de Justicia el 04 de enero de 2024.

#### 4. DEMANDA POR USUCAPIÓN

Con fecha 23 de mayo de 2011, la Cámara de Apelaciones Nº3 de San Isidro resolvió hacer lugar a una demanda de usucapión (Nuñez Bernardino y Torrez Juana Elvira c/ Delta del Plata S.A) sobre una superficie de 41 hectáreas ubicada en la Primera Sección Islas, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: sección 1º, fracción 706 a, Partida Nº 17.070. La sentencia resolvió asimismo imponer las costas al causado y rechazar la acción de usucapión por la restante fracción del terreno reclamada por la actora, con costas a los vencidos. Por otro lado se rechazó la intervención del tercero Hector Giusto y se impusieron las costas devengadas a la Sociedad. Los honorarios regulados que debe afrontar la Sociedad, que en el momento de la sentencia fueron apelados, fueron confirmados en 2012 mediante la resolución de la Excm. Cámara de Apelaciones y ascendían a \$ 459.700. Se encuentran pendientes de pago al cierre de este ejercicio \$130.350, incluidos los aportes correspondientes, los cuales se exponen en el Anexo I.

#### 5. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Con fecha 6 de agosto de 2000, la Sociedad inició una demanda por división de condominio de una fracción de tierra de 60 hectáreas ubicada en la Primera Sección Islas, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, que se cita en su título como Fracción H-I Nomenclatura Catastral: Circ. I, Sec. 713, Parcela 1, Partida Nº 14.496, demanda presentada ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nº6 Secretaria Nº11, Departamento Judicial de San Isidro.

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

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli  
Contadora Pública (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65  
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira  
Presidente

**DELTA DEL PLATA S.A.**

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

**5. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**

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

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

Los saldos al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 con sociedades Art.33 Ley N. 19.550 son los siguientes:

| Denominación                      | Relación    | Otras deudas      |                  |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
|                                   |             | 31/12/2023        | 31/12/2022       |
| Sociedad Comercial del Plata S.A. | Controlante | 6.415.085         | 2.660.988        |
| Inversiones Delta S.A.            | Controlante | 5.499.011         | 284.904          |
| Corp. Financiera Guadalmar        | Vinculada   | 916.074           | 2.280.999        |
| <b>Total</b>                      |             | <b>12.830.170</b> | <b>5.226.891</b> |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen operaciones con sociedades Art.33 Ley N°19.550, sociedades relacionadas y otras partes vinculadas.

**7. REGISTROS CONTABLES**

A la fecha de presentación de los estados contables, se encuentra pendiente de transcripción en el libro Diario las registraciones correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023, y la transcripción del presente balance al libro Inventarios y Balances.

**8. CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO**

Al 31/12/2023 la Sociedad registra un capital de trabajo negativo por \$27.262.291. Dicha situación se debe a la disminución del rubro otros créditos. El Directorio considera que dicha situación no afecta el normal desarrollo de los negocios.

**9. HECHOS POSTERIORES**

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

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira  
Presidente

**DELTA DEL PLATA S.A.**

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

**Composición de los principales rubros**Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresado en pesos - Nota 1.2)**ANEXO I**

(Hoja 1 de 2)

|   | <b>31/12/2023</b>    | <b>31/12/2022</b>    |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Caja y bancos</b>  |                      |                      |
| Dinero en efectivo - pesos                                    | 11.460               | 34.846               |
| Bancos en pesos   | 143.598              | 2.018.264            |
| <b>Total</b>  | <b>155.058</b>       | <b>2.053.110</b>     |
| <b>Otros créditos</b>   |                      |                      |
| Corrientes  |                      |                      |
| Deudores varios   | -                    | 25.170.644           |
| Préstamos a empleados   | 20.802               | -                    |
| Seguros a devengar  | 38.315               | 257.799              |
| Impuesto a los débitos y créditos bancarios Ley 25.413        | 213.490              | 394.784              |
| <b>Total</b>  | <b>272.607</b>       | <b>25.823.227</b>    |
| No corrientes   |                      |                      |
| Saldo a favor de impuesto a las ganancias                     | 323.871              | 1.008.559            |
| Impuesto a la ganancia mínima presunta                        | 431.373              | 1.662.378            |
| Activo por impuesto diferido (Nota 2.g)                       | 10.134.987           | -                    |
| Impuesto al valor agregado saldo a favor                      | 5.948.899            | 12.905.987           |
| Previsión impuesto al valor agregado saldo a favor (Anexo IV) | (5.939.669)          | (12.894.624)         |
| <b>Total</b>  | <b>10.899.461</b>    | <b>2.682.300</b>     |
| <b>Propiedades de inversión</b>                               |                      |                      |
| Propiedades de inversión                                      | 1.709.975.295        | 1.709.975.295        |
| <b>Total</b>  | <b>1.709.975.295</b> | <b>1.709.975.295</b> |
| <b>Deudas comerciales</b>                                     |                      |                      |
| Proveedores   | 1.366.320            | 691.079              |
| Provisiones   | 680.102              | 2.013.447            |
| <b>Total</b>  | <b>2.046.422</b>     | <b>2.704.526</b>     |
| <b>Deudas sociales</b>  |                      |                      |
| Cargas sociales a pagar                                       | 379.622              | 355.453              |
| A.R.T. a pagar  | 30.038               | 28.179               |
| Otras deudas sociales   | 35.336               | 55.147               |
| Provisión vacaciones  | 771.902              | 763.388              |
| <b>Total</b>  | <b>1.216.898</b>     | <b>1.202.167</b>     |

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

**DELTA DEL PLATA S.A.**

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

**Composición de los principales rubros**Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresado en pesos - Nota 1.2)**ANEXO I**

(Hoja 2 de 2)

|   | <b>31/12/2023</b>  | <b>31/12/2022</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Deudas fiscales</b>                          |                    |                    |
| Retenciones impuesto a las ganancias a pagar    | 42.786             | 20.867             |
| Total   | <u>42.786</u>      | <u>20.867</u>      |
| <b>Otras deudas</b>                             |                    |                    |
| Corrientes                                      |                    |                    |
| Costas judiciales a pagar (Nota 4 y 5)          | 24.383.850         | 16.956.613         |
| Total   | <u>24.383.850</u>  | <u>16.956.613</u>  |
| No corrientes                                   |                    |                    |
| Accionistas (Nota 6)                            | 12.830.170         | 5.226.891          |
| Pasivo por impuesto diferido (Nota 2.g)         | -                  | 1.174.050          |
| Total   | <u>12.830.170</u>  | <u>6.400.941</u>   |
| <b>Otros ingresos y egresos netos</b>           |                    |                    |
| (Recupero) Cargos por litigios judiciales       | 415.237            | (152.091)          |
| Recupero previsión saldos a favor impositivos   | -                  | 1.949.857          |
| Previsión saldos a favor impositivos (Anexo IV) | (3.275.268)        | (3.414.470)        |
| Total   | <u>(2.860.031)</u> | <u>(1.616.704)</u> |

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

**DELTA DEL PLATA S.A.**

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

**Bienes de uso**Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresado en pesos - Nota 1.2)**ANEXO II**

| Concepto                | Valor al inicio del ejercicio | Bajas           | Valor al cierre del ejercicio |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Terrenos para uso común | 3.859.141.605                 | -               | 3.859.141.605                 |
| Totales al 31/12/2023   | 3.859.141.605                 | -               | 3.859.141.605                 |
| Totales al 31/12/2022   | 12.017.661.703                | (8.158.520.098) | 3.859.141.605                 |

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

**DELTA DEL PLATA S.A.**

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

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

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en pesos- Nota 1.2)

**ANEXO III**

| Rubros                                   | Total             | Gastos de administración |
|--|-------------------|--------------------------|
| Sueldos y gratificaciones                | 11.042.400        | 11.042.400               |
| Cargas sociales                          | 2.847.431         | 2.847.431                |
| Otros beneficios personal                | 1.722.740         | 1.722.740                |
| Honorarios y retribuciones por servicios | 16.215.527        | 16.215.527               |
| Movilidad y viáticos                     | 2.344.240         | 2.344.240                |
| Gastos de oficina                        | 186.663           | 186.663                  |
| Impuestos y contribuciones               | 3.748.724         | 3.748.724                |
| Gastos bancarios                         | 213.708           | 213.708                  |
| Diversos                                 | 745.008           | 745.008                  |
| <b>Totales al 31/12/2023</b>             | <b>39.066.441</b> | <b>39.066.441</b>        |
| <b>Totales al 31/12/2022</b>             | <b>41.657.190</b> | <b>41.657.190</b>        |

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



**DELTA DEL PLATA S.A.**

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

**Previsiones**

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en pesos-Nota 1.2)

**ANEXO IV**

| Detalle                        | Saldo al inicio   | Aumentos         | Disminuciones       | Saldo al 31/12/2023 | Saldo al 31/12/2022 |
|--------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Deducidas del activo:</b>   |                   |                  |                     |                     |                     |
| Previsión IVA saldo a favor    | 12.894.624        | 3.275.268 a)     | (10.230.223) b)     | 5.939.669           | 12.894.624          |
| <b>Incluidas en el pasivo:</b> |                   |                  |                     |                     |                     |
| Previsión para juicios         | 4.111             | -                | (2.791) c)          | 1.320               | 4.111               |
| <b>Totales</b>                 | <b>12.898.735</b> | <b>3.275.268</b> | <b>(10.233.014)</b> | <b>5.940.989</b>    | <b>12.898.735</b>   |

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

b) La columna disminuciones del ejercicio incluye el efecto de la reexpresión del saldo de inicio por \$ 10.127.770.

c) La columna disminuciones del ejercicio corresponde al efecto de la reexpresión del saldo de inicio.

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

## DELTA DEL PLATA S.A.

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

**Plazos, tasas de interés y pautas de actualización de créditos y deudas**  
Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Expresado en pesos-Nota 1.2)

### ANEXO V

|                       | Créditos          |                   | Deudas            |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                       | 31/12/2023        | 31/12/2022        | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
| A vencer:             |                   |                   |                   |                   |
| hasta 3 meses         | 272.607           | 25.823.227        | 3.306.106         | 3.927.560         |
| Más de 12 meses       | 10.899.461        | 2.682.300         | 12.831.490        | 6.405.052         |
| Sin plazo establecido | -                 | -                 | 24.383.850        | 16.956.613        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>11.172.068</b> | <b>28.505.527</b> | <b>40.521.446</b> | <b>27.289.225</b> |

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

José Aranguren  
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli  
Contadora Pública (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65  
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira  
Presidente

## **INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

### **1- OPINIÓN**

He auditado los estados contables adjuntos de **Delta del Plata S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo e información complementaria correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 9 y los anexos I a V.

En mi opinión, los estados contables adjuntos mencionados previamente presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **Delta del Plata S.A.** al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### **2- FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN**

He llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante indistintamente "FACPCE") adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante indistintamente "CPCECABA"). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe en el apartado 5 de mi informe. Soy independiente de **Delta del Plata S.A.** y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA.

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

### **3- INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DEL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE (OTRA INFORMACIÓN)**

La Dirección de **Delta del Plata S.A.** es responsable de la otra información, que comprende la memoria. Esa otra información no es parte de los estados contables ni de mi informe de auditoría correspondiente.

Mi opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con mi auditoría de los estados contables, mi responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo que existe una incorrección significativa en la otra información, estoy obligada a informar de ello. En consecuencia, manifiesto que no tengo nada que informar al respecto.

#### **4- RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN DE DELTA DEL PLATA S.A. EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES**

La Dirección de **Delta del Plata S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la FACPCE, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

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

#### **5- RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones 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.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a) Identifiqué y evalué los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

b) Obtengo 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.

c) Evalué si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de **Delta del Plata S.A.**

d) Concluí sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de **Delta del Plata S.A.**, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluí sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluí que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evalué 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) Me comuniqué con la Dirección de **Delta del Plata S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

## **6- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Los estados contables de **Delta del Plata S.A.** al 31 de diciembre 2023 citados en el apartado 1. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales, de acuerdo a normas legales vigentes.
- b) Según surge de los registros contables de la sociedad, 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 \$ 299.169,62 y no era exigible a esa fecha.
- c) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación de terrorismo previstos en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución CD N° 77/2011 del CPCECABA.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2024.

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

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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

#### **I.- MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos integrantes de la comisión fiscalizadora, la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos vigentes, acerca de los estados contables de Delta del Plata S.A, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las nota 1 a 9 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a V, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Manifestamos que, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, contemplan, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Delta del Plata S.A al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha. Asimismo, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular con relación a la memoria de los directores en cuanto al cumplimiento con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

#### **II.- FUNDAMENTO DE LA MANIFESTACIÓN**

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por Dra. Adriana G. Raffaelli, quien emitió su informe de fecha 28 de febrero de 2024 y manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

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

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

Asimismo, con relación a la memoria de los directores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control, no teniendo, en lo que es materia de nuestra competencia, observaciones que formular.

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

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

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

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

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

### **IV.- RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

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

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

### **V.- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

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

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

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2024

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