

Estados financieros intermedios condensados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024

Informes de revisión de los auditores independientes

Informe de la comisión fiscalizadora

INDICE

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera	2
Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales.....	3
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	4
Estados intermedios consolidados condensados de 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 intermedios consolidados condensados	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	8
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados	8
3.1. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	8
3.2. Resultado por acción	11
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	11
4.1. Juicios críticos	11
4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....	11
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	12
4.2. Estimaciones significativas	13
4.2.1 Provisiones para contingencias	13
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión	13
4.2.3 Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido.....	13
5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	14
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados	14
6.1. Propiedad planta y equipo	14
6.2. Propiedades de inversión.....	15
6.3. Inventario	15
6.4. Inversiones en otras entidades	16
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	16
6.6. Otros créditos.....	17
6.7. Inversiones en activos financieros	17
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo)	17
6.9. Pasivos del contrato.....	17
6.10. Deudas comerciales	18
6.11. Impuesto a las ganancias a pagar	18
6.12. Deudas sociales.....	18
6.13. Deudas por arrendamientos.....	18
6.14. Otras deudas	19
6.15. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias a pagar	19
6.16. Provisiones	20
6.17. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	20
6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	21
6.19. Gastos de comercialización	21

6.20. Gastos de administración.....	22
6.21. Otros ingresos operativos	22
6.22. Otros egresos operativos	22
6.23. Ingresos financieros	22
6.24. Costos financieros	22
7. Patrimonio neto.....	23
7.1 Capital social.....	23
7.2. Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023	23
7.3. Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	23
8. Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	23
8.1. Accionistas 23	
8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	23
8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	24
8.4 Remuneración a la Administración	24
9. Instrumentos financieros.....	24
9.1 Instrumentos financieros por categoría.....	24
9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera	25
9.3. Situación de capital de trabajo negativo.....	26
10. Valor razonable de los activos y pasivos	26
11. Fideicomisos inmobiliarios	28
11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta - Liquidado	28
12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos	28
13. Bienes de disponibilidad restringida	28
14. Contexto político-económico en Argentina	28
15. Hechos posteriores.....	29
16. Aprobación de estados financieros intermedios consolidados condensados	29
Estados intermedios separados condensados de situación financiera	30
Estados intermedios separados condensados de resultados integrales	31
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio	32
Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo	33
1. Información general de la Sociedad	34
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	34
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	34
2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea	35
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	35
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	36
3.2 Resultado por acción.....	38
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	38
4.1. Juicios críticos	39
4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....	39
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	39
4.2. Estimaciones significativas	40
4.2.1. Provisiones para contingencias	40
4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión	40

4.2.3.	Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido.....	41
5	Composición de los principales rubros de los estados financieros separados	41
5.1	Propiedad, planta y equipo	41
5.2	Propiedades de inversión.....	42
5.3	Inventario	42
5.4	Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	43
5.5	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	44
5.6	Otros créditos.....	44
5.7	Inversiones en activos financieros	45
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)	45
5.9	Pasivo del contrato	45
5.10	Deudas comerciales	46
5.11	Impuesto a las ganancias a pagar	46
5.12	Deudas sociales.....	46
5.13	Deudas por arrendamiento	46
5.14	Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias	46
5.15	Provisiones	48
5.16	Otras Deudas.....	48
5.17	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados.....	48
5.18	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	48
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....	49
5.20	Gastos de comercialización	49
5.21	Gastos de administración.....	49
5.22	Otros ingresos operativos	49
5.23	Otros egresos operativos	50
5.24	Ingresos financieros.....	50
5.25	Costos financieros	50
6	Patrimonio neto.....	50
6.1.	Capital Social	50
6.2.	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023	50
6.3.	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	50
7	Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas ..	51
7.1	Accionistas.....	51
7.2	Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	51
7.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	51
7.4	Remuneración a la Administración.....	52
8	Instrumentos financieros.....	52
8.1	Instrumentos financieros por categoría	52
8.2	Instrumentos financieros en moneda extranjera	53
9.	Valor razonable de los activos y pasivos	54
10.	Fideicomisos inmobiliarios	56
10.1	Fideicomiso Golf Club Nordelta - Liquidado	56
11.	Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos.....	56
12.	Bienes de disponibilidad restringida.....	56

13.	Contexto político-económico en Argentina.....	56
14.	Hechos posteriores	57
15.	Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados	58
	Informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	59
	Informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados.....	61
	Informe de comisión fiscalizadora.....	63

Nordelta S.A.

Estados financieros intermedios consolidados condensados

al 31 de marzo de 2024

presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de 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 de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023

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

Activo	Nota	31/03/2024	31/12/2023
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	6.408	6.558
Propiedades de inversión	6.2	8.789	12.554
Inventario	6.3	184.237	181.453
Inversiones en otras entidades	6.4	73	72
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	25	57
Otros créditos	6.6	2.095	2.774
Total del activo no corriente		201.627	203.468
Activo corriente			
Inventario	6.3	56.468	62.220
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	864	995
Otros créditos	6.6	48.422	57.215
Inversiones en activos financieros	6.7	33.179	38.310
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	2.735	3.618
Total del activo corriente		141.668	162.358
Total del activo		343.295	365.826
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		17.509	17.509
Resultados acumulados		88.449	74.408
Atribuible a los propietarios de la controlante		105.958	91.917
Participación no controladora		-	-
Total del patrimonio		105.958	91.917
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	21.983	21.455
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	6.862	-
Deudas por arrendamiento	6.13	14	78
Pasivo por impuesto diferido	6.15	55.726	52.173
Provisiones	6.16	155	223
Total del pasivo no corriente		84.740	73.929
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	126.964	161.794
Deudas comerciales	6.10	6.614	10.096
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	16.370	25.603
Deudas sociales	6.12	999	1.561
Deudas por arrendamiento	6.13	159	222
Otras deudas	6.14	1.491	704
Total del pasivo corriente		152.597	199.980
Total del pasivo		237.337	273.909
Total del pasivo y del patrimonio		343.295	365.826

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 Oriá
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Nota	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.17	53.206	23.682
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.18	(8.939)	(3.372)
Resultado bruto		44.267	20.310
Gastos de comercialización	6.19	(4.356)	(2.381)
Gastos de administración	6.20	(2.135)	(2.373)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(3.765)	(255)
Otros ingresos operativos	6.21	24	200
Otros egresos operativos	6.22	(332)	(285)
Resultado operativo		33.703	15.216
Ingresos financieros	6.23	6.628	2.959
Costos financieros	6.24	(25.231)	(875)
Otros ingresos y egresos, netos		(92)	(842)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		9.448	(3.744)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		24.456	12.714
Impuesto a las ganancias	6.15	(10.415)	(7.970)
Resultado neto del período		14.041	4.744
Resultado integral del período		14.041	4.744
Resultado integral del período atribuible a:			
Propietarios de la controlante		14.041	4.744
		14.041	4.744
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]	3.2	54.004	18.246

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

(cifras expresadas en millones de 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 31/12/2023	26	17.483	17.509	3.119	5.189	5.706	60.394	74.408	91.917	-	91.917
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	14.041	14.041	14.041	-	14.041
Saldos al 31/03/2024	26	17.483	17.509	3.119	5.189	5.706	74.435	88.449	105.958	-	105.958

	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 31/12/2022	26	17.483	17.509	2.106	27.120	5.706	20.305	55.237	72.746	-	72.746
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	4.744	4.744	4.744	-	4.744
Saldos al 31/03/2023	26	17.483	17.509	2.106	27.120	5.706	25.049	59.981	77.490	-	77.490

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	31/03/2024	31/03/2023
Actividades operativas		
Resultado neto del período	14.041	4.744
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	10.415	7.970
Depreciación de propiedad, planta y equipo	114	83
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	3.610	(1.722)
Variación neta de provisiones	8	26
Variación neta previsión para deudores incobrables	(20)	176
Resultado por valuación de propiedades de inversión	3.765	255
Intereses financieros por arrendamiento	5	7
Diferencia de cambio de arrendamientos	(90)	(25)
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(50.962)	(21.472)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(4.924)	(3.798)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(776)	(1.453)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	3.004	(519)
Otros créditos	9.472	(3.736)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	183	612
Deudas comerciales, sociales y otras	(11.977)	(981)
Pagos por arrendamientos	(41)	(37)
Pasivos del contrato	16.660	25.266
Pago impuesto a las ganancias	(589)	(1.189)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(8.102)	4.207
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(55.546)	(43.071)
Venta de activos financieros	57.064	31.680
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	1.518	(11.391)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 6.8)	3.618	12.051
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	5.701	5.253
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(6.584)	(7.184)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.8)	2.735	10.120

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en millones de 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 marzo de 2024, la estructura organizacional, incluyendo las principales sociedades del Grupo, es la siguiente:



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

- **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.
- **Nordelta Constructora S.A.:** Sociedad disuelta anticipadamente y cuya disolución fue inscripta el 16 de abril del 2024 en la Inspección General de Justicia.

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

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

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

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), en virtud de que a través de la Resolución N° 4/2018, publicada en el Boletín Oficial el 27 de junio de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) permite como opción a las sociedades la presentación de sus estados contables conforme a la Resolución Técnica N° 26 de la FACPCE y sus modificatorias en los términos del artículo 310 de la Resolución N° 7/2015 de la IGJ. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ.

Asimismo, cabe señalar que los estados financieros intermedios consolidados condensados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 han sido preparados a los efectos de ser utilizados por Consultatio S.A. (sociedad accionista emisora que ejerce el control conjunto en Nordelta S.A.) para la valuación de su participación en la Sociedad. De manera similar a las disposiciones observadas por Consultatio S.A. para la preparación de sus estados financieros intermedios separados condensados (Título IV, “Régimen Informativo Periódico”, Capítulo I, “Régimen Informativo”, Sección I, “Disposiciones Generales”, artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la CNV (N.T. 2013)), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34, “Información financiera intermedia”.

Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de Nordelta S.A. por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 se presentan conforme a los lineamientos de la NIC 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF, tal como fueron emitidas por el IASB, fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la FACPCE. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ y la Sociedad ha optado aplicarlas a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2017.

La presente información financiera intermedia consolidada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados incluyen cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023, que son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período actual. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.3., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los Estados financieros intermedios consolidados condensados se presentan en millones de 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 intermedios consolidados condensados de Nordelta S.A. han sido preparados a partir de los estados financieros intermedios separados condensados 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

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

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al período/ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 10/18 de la IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros intermedios separados condensados están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 51,62% y 21,73% para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente y 287,87% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2024 y 2023. En cuanto a la inflación del ejercicio 2023, la misma totalizó 211,40%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2024 que se mencionan a continuación.

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

A continuación, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad a partir del 1° de enero de 2024:

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:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

- 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.

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

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.

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

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

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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.

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

Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha**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 intermedios consolidados condensados, 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.

NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024 el IASB emitió la NIIF 18 la cual reemplaza a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, con el objetivo de brindar mejor información sobre el rendimiento financiero de las entidades mejorando su comparabilidad, y que resulta aplicable para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027.

La NIIF 18 introduce los siguientes requerimientos de información que pueden agruparse en 2 grupos principales:

- Agrupar los ingresos y gastos en tres categorías definidas: (i) operación; (ii) financiación e (iii) inversión, e incluir determinados subtotales definidos, como por ejemplo el resultado operativo y el resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias, con el objetivo de mejorar la comparabilidad del estado de resultados integrales.
- Brindar mayor información sobre las medidas de rendimiento definidas por el management, que si bien no son obligatorias, en caso de incluir este tipo de medidas la entidad deberá revelar el motivo por el que dichas medidas son de utilidad para los usuarios de los estados financieros, su forma

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

de cálculo, una reconciliación con el subtotal más directamente comparable del estado de resultados integrales, entre otros.

Adicionalmente, la NIIF 18 establece orientaciones más detalladas sobre cómo organizar la información dentro de los estados financieros y si la misma debe proporcionarse en los estados financieros principales o en notas, con el objetivo de mejorar la agrupación de la información en los estados financieros.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIIF 18.

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 intermedios consolidados condensados de la Sociedad.

3.2 Resultado por acción

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el período, que fue de 259.770 acciones en los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023.

El importe del resultado por acción diluido es igual al importe del resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023.

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

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

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controlante	14.041	4.744
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones)	0,26	0,26
Resultado neto por acciones (en pesos)	54.004	18.246

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1 Reconocimiento de ingresos

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

- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

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

5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las subsidiarias objeto de consolidación con Nordelta S.A. y las respectivas tenencias de capital (directa e indirecta) y derechos de voto son las siguientes:

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

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 período/ejercicio ha sido preparada bajo normas contables profesionales argentinas y han sido adaptadas a las NIIF, de corresponder.

Asimismo, en relación con Nordelta Constructora S.A., 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. Con fecha 16 de abril de 2024 se logró inscribir dicha disolución en la inspección General de Justicia, por lo tanto, los estados contables de Nordelta Constructora S.A. al 31 de diciembre de 2023 fueron los de liquidación final.

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

6.1. Propiedad planta y equipo

	31/03/2024						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	110	756	9.713	2.360	18	370	13.327
Saldos al cierre del período	110	756	9.713	2.360	18	370	13.327
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	32	415	4.449	1.653	16	204	6.769
Depreciación	1	23	57	36	-	33	150
Saldos al cierre del período	33	438	4.506	1.689	16	237	6.919
Valores residuales al 31/03/2024	77	318	5.207	671	2	133	6.408

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	973	502	9.713	2.360	18	370	13.936
Aumentos	7	254	-	-	-	-	261
Bajas	(870)	-	-	-	-	-	(870)
Saldos al cierre del ejercicio	110	756	9.713	2.360	18	370	13.327
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	390	366	4.131	1.481	15	82	6.465
Depreciación	19	49	318	172	1	122	681
Baja	(377)	-	-	-	-	-	(377)
Saldos al cierre del ejercicio	32	415	4.449	1.653	16	204	6.769
Valores residuales al 31/12/2023	78	341	5.264	707	2	166	6.558

6.2. Propiedades de inversión

	31/03/2024	
	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	12.554	12.554
Disminución por revaluación	(3.765)	(3.765)
Saldo al cierre del período	8.789	8.789

	31/12/2023	
	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	8.054	8.054
Incremento por revaluación	4.500	4.500
Saldo al cierre del ejercicio	12.554	12.554

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 230 y \$ 159, respectivamente en concepto de alquileres.

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

6.3. Inventario

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	184.237	181.453
Total	184.237	181.453
Corrientes		
Inventario terminado	28.188	35.423
Inventario de reventa	5.851	6.755
Inventario en proceso (*)	18.612	16.695
Inventario - materiales	3.817	3.347
Total	56.468	62.220

Los costos financieros activados al 31 de marzo de 2024 ascienden a \$ 1.351 (no corriente) y \$ 414 (corriente) y al 31 de diciembre de 2023 \$ 1.557 (no corriente) y \$ 206 (corriente).

(*) Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, incluye gastos de obra por:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	724	811
Depreciación de propiedad planta y equipo	36	88
Servicios de terceros	4	1
Combustible y otros	71	71
Seguros	5	4
Electricidad y otros servicios	1	1
Gastos diversos	18	9
Total	859	985

6.4. Inversiones en otras entidades

	31/03/2024	31/12/2023
Asociaciones civiles y vecinal	73	72
Total	73	72

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	25	57
Total	25	57
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	263	645
Deudores por alquileres	63	14
Otros deudores por servicios prestados	581	430
Subtotal	907	1.089
Previsión para deudores incobrables	(43)	(94)
Total	864	995

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del período	Aumentos (1)	Disminuciones (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período
Previsión para deudores incobrables	94	2	(22)	(31)	43
Total al 31/03/2024	94	2	(22)	(31)	43
Total al 31/12/2023	226	361	(268)	(225)	94

(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 de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

6.6. Otros créditos

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Depósito en garantía	9	12
Gastos pagados por adelantado (*)	2.086	2.762
Total	2.095	2.774
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	5.832	6.378
Anticipos a proveedores	1.519	3.219
Embargos	93	187
Créditos por cesión	179	256
Gastos a recuperar	75	98
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	39.444	46.440
Créditos fiscales	11	38
Anticipos honorarios a Directores	1.249	576
Diversos	20	23
Total	48.422	57.215

(*) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 2.289 y \$ 1.089, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	31/03/2024	31/12/2023
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	18.706	12.726
Valores representativos de deuda	14.473	25.584
Total	33.179	38.310

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

	31/03/2024	31/03/2023
Efectivo y saldos en bancos	3.618	12.051
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.618	12.051
Efectivo y saldos en bancos	2.735	10.120
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	2.735	10.120

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31/03/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	21.983	21.455
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	126.964	161.794
Anticipos de clientes recibidos	148.947	183.249
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	43.996	72.093
Boletos de compraventa vigentes y señas	192.943	255.342

(*) 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 períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 50.962 y \$ 11.911 respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	31/03/2024	31/12/2023
Proveedores	1.024	1.801
Provisiones	5.590	8.295
Total	6.614	10.096

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias	6.862	-
	6.862	-
Corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	16.370	25.603
Total	16.370	25.603

6.12. Deudas sociales

	31/03/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	243	321
Provisión para vacaciones y otros	756	1.240
Total	999	1.561

6.13. Deudas por arrendamientos

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	14	78
Total	14	78

	31/03/2024	31/12/2023
Corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	159	222
Total	159	222

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

6.14. Otras deudas

	31/03/2024	31/12/2023
Provisión honorarios a Directores	1.249	576
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	4	6
Retenciones y percepciones a depositar	38	46
Impuesto al valor agregado	54	55
Impuesto sobre los ingresos brutos	143	8
Otras deudas fiscales	3	4
Plan de facilidades de pago bienes personales	-	9
Total	1.491	704

6.15. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias a pagar

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 está compuesto de la siguiente manera:

	31/03/2024	31/03/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(6.862)	(3.645)
Impuesto a las ganancias diferido	(3.553)	(4.325)
Impuesto a las ganancias	(10.415)	(7.970)

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:

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	24.456	12.714
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(8.481)	(4.409)

Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto

Donaciones	-	(6)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(1.934)	(3.555)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(10.415)	(7.970)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2024 y 2023 se indica a continuación:

	31/12/2023	Resultado	31/03/2024
Propiedad, planta y equipo	(953)	288	(665)
Propiedades de inversión	(4.384)	1.314	(3.070)
Inventario	(75.708)	(1.157)	(76.865)
Otros créditos	(2.219)	(216)	(2.435)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(744)	342	(402)
Pasivos del contrato	29.526	(3.258)	26.268
Provisión para contingencias	1.089	138	1.227
Quebrantos	931	(931)	-
Ajuste por inflación impositivo	242	(47)	195
Arrendamientos	47	(26)	21
Pasivo por impuesto diferido	(52.173)	(3.553)	(55.726)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	Resultado	31/03/2023
Propiedad, planta y equipo	(2.107)	300	(1.807)
Propiedades de inversión	(2.782)	100	(2.682)
Inventario	(66.858)	(827)	(67.685)
Otros créditos	(1.596)	(514)	(2.110)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(872)	(862)	(1.734)
Pasivos del contrato	26.595	(2.754)	23.841
Provisión para contingencias	597	(8)	589
Arrendamientos	-	15	15
Quebrantos	153	(27)	126
Ajuste por inflación impositivo	(472)	252	(220)
Pasivo por impuesto diferido	(47.342)	(4.325)	(51.667)

6.16. Provisiones

	Saldo al inicio del período	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período
Contingencias	223	8	(76)	155
Total al 31/03/2024	223	8	(76)	155
Total al 31/12/2023	661	96	(534)	223

(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 período/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

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por venta de bienes	51.855	22.410
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	1.351	1.272
Total	53.206	23.682

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31/03/2024	31/03/2023
Existencia de inventario al inicio del período (*)	42.178	29.448
Baja por cesiones	(158)	-
Altas inventario de reventa	-	71
Costo de los servicios prestados (**)	958	1.072
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(34.039)	(27.219)
Total	8.939	3.372

(*) Inventario terminado y de reventa.

(**) Costo de los servicios prestados:

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	411	457
Gastos de reparación y mantenimiento	67	82
Materiales de consumo	102	89
Electricidad, agua y otros servicios	170	294
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	68	43
Otros honorarios y retribuciones	81	13
Servicios de terceros	5	19
Seguros	-	7
Gastos generales	54	68
	958	1.072

6.19. Gastos de comercialización

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	368	367
Otros honorarios y retribuciones	36	95
Depreciación de propiedad planta y equipo	-	1
Expensas	203	193
Impuestos, tasas y contribuciones	1.501	730
Comisiones por ventas	1.011	498
Gastos de marketing	676	93
Gastos de ventas	547	214
Gastos de reparación y mantenimiento	-	2
Electricidad y otros servicios	2	3
Seguros	-	3
Deudores incobrables	2	176
Gastos generales	10	6
Total	4.356	2.381

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

6.20. Gastos de administración

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	503	937
Otros beneficios al personal	58	52
Viáticos y movilidad	5	4
Retribuciones a directores	869	735
Otros honorarios y retribuciones	51	77
Depreciación de propiedad planta y equipo	114	82
Expensas	11	18
Impuestos, tasas y contribuciones	210	164
Gastos de reparación y mantenimiento	17	14
Electricidad y otros servicios	12	9
Gastos bancarios	99	76
Seguros	-	2
Gastos de informática	151	176
Alquileres	1	5
Gastos generales	34	22
Total	2.135	2.373

6.21. Otros ingresos operativos

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	2	1
Resultados por cesiones y rescisiones	-	199
Recupero créditos incobrables	22	-
Total	24	200

6.22. Otros egresos operativos

	31/03/2024	31/03/2023
Impuesto al valor agregado no recuperable	112	132
Costos adicionales por obras	45	127
Resultados por cesiones y rescisiones	167	-
Cargos por provisión para contingencias	8	26
Total	332	285

6.23. Ingresos financieros

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	5	1.809
Intereses ganados	120	130
Diferencia de cambio	6.503	1.020
Total	6.628	2.959

6.24. Costos financieros

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	3.615	87
Diferencia de cambio	20.951	92
Intereses financieros por arrendamiento	5	7
Intereses perdidos	660	689
Total	25.231	875

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

7. Patrimonio neto**7.1 Capital social**

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el capital social de Nordelta S.A. asciende a \$ 26, 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 2023

Con fecha 7 de mayo de 2024 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las ganancias acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se destinaran de la siguiente forma: \$ 253 a incrementar la Reserva legal hasta su límite y \$ 60.141 a incrementar la Reserva voluntaria (en moneda de cierre del periodo).

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

Con fecha 28 de julio de 2015, la IGJ emitió la Resolución N° 7/15 que dispuso que la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores sea reasignado a una reserva especial.

Esta reserva no podrá desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los accionistas o propietarios de la entidad y sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta "Resultados acumulados".

8. Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas**8.1. Accionistas**

Los accionistas de Nordelta S.A. al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	31/03/2024	31/12/2023
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	100,0000%	100,0000%

8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son los siguientes:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

<u>Activo corriente</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	18.671	12.485
	18.671	12.485
Otros créditos corrientes		
Consultatio S.A.	19.289	22.619
Viejo Aguaribay S.A.	7.246	10.319
Nueva Aguaribay S.A.	12.906	13.497
Einetius S.A.	3	5
	39.444	46.440
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	4	6
	4	6

8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 con accionistas, y otras partes relacionadas son las siguientes:

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
- Intereses		
Consultatio S.A.	46	39
Viejo Aguaribay S.A.	18	12
Nueva Aguaribay S.A.	-	4
Einetius Argentina S.A.	-	12
- Comisiones		
Consultatio S.A.	-	3
Consultatio SAU - Proyecto Avenida Huergo	-	1

8.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, 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 marzo de 2024 y 2023, los honorarios ascienden a \$ 869 y \$ 735, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 1 y \$ 3, respectivamente.

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	73	73
Otros créditos (*)	-	39.745	39.745
Créditos por venta de bienes y servicios	-	889	889
Inversiones en activos financieros	33.179	-	33.179
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.735	2.735
	33.179	43.442	76.621

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

	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	72	72
Otros créditos (*)	-	46.918	46.918
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.052	1.052
Inversiones en activos financieros	38.310	-	38.310
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	3.618	3.618
	38.310	51.660	89.970

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

	31/03/2024	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	6.614	6.614
Deudas por arrendamiento	173	173
Otras deudas (**)	1.253	1.253
	8.040	8.040

	31/12/2023	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	10.096	10.096
Deudas por arrendamiento	301	301
Otras deudas (**)	582	582
	10.979	10.979

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

9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 31/03/2024	Importe en pesos al 31/12/2023
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,03	855,00	25
Total activo no corriente en moneda extranjera			25	57
Activo corriente				
Otros créditos	US\$	47,00	855,00	40.185
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,37	855,00	316
Inversiones en activos financieros	US\$	19,00	855,00	16.245
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	3,00	855,00	2.565
Total activo corriente en moneda extranjera			59.311	94.917
Total activo en moneda extranjera			59.336	94.917
Pasivo				
Pasivo no corriente				
Deudas por arrendamiento	US\$	0,02	858,00	14
Total pasivo no corriente en moneda extranjera			14	79
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	0,34	858,00	292
Deudas por arrendamiento	US\$	0,19	858,00	159
Total pasivo corriente en moneda extranjera			451	1.008
Total pasivo en moneda extranjera			465	1.087

9.3. Situación de capital de trabajo negativo

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta un capital de trabajo consolidado negativo que asciende a \$ 10.929 millones y \$ 37.622 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.

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:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	33.179	-	33.179
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	8.789	8.789
Total	33.179	8.789	41.968

	31/12/2023		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	38.310	-	38.310
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	12.554	12.554
Total	38.310	12.554	50.864

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 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 periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/03/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	12.554	(3.765)	8.789	(3.765)
Total	12.554	(3.765)	8.789	(3.765)

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/03/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	8.055	(255)	7.799	(255)
Total	8.055	(255)	7.799	(255)

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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**

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 intermedios consolidados condensados, Nordelta debe terminar de percibir las cuotas restantes de los lotes con contratos de compraventa y la comercialización de los lotes remanentes en existencia.

12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2023.

13. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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:

- 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.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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. Con fecha 14 de marzo de 2024, el DNU N°70/2023 fue rechazado por Senado de la Nación y su vigencia debe ser debatida por la Cámara de Diputados.

El 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 BBCRA. 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.

El 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 aprobó en forma general dicha ley sin incluir el paquete fiscal. Sin embargo, debido a la falta de acuerdos para aprobar artículos claves durante la sesión del 6 de febrero de 2024, el proyecto de ley fue retirado del Congreso de la Nación. Con fecha 9 de abril de 2024, el Gobierno Nacional envió el último borrador del nuevo proyecto de ley de Bases para su tratamiento en comisiones a partir de la segunda quincena de abril de 2024. Adicionalmente, también envió al Congreso una nueva versión del proyecto de "Ley de medidas fiscales paliativas y relevantes", este último proyecto incluye la restitución del impuesto a las ganancias para los empleados en relación de dependencia, un nuevo régimen de regularización de activos y una moratoria de deudas tributarias, aduaneras y de la seguridad social vencidas hasta el 31 de marzo de 2024. Con fecha 30 de abril de 2024, la Cámara de Diputados dio media sanción a ambos proyectos, trasladándose la discusión final al Senado de la Nación.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad han considerado los impactos de las medidas que entraron en vigencia hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, y evaluaron la necesidad de realizar ajustes o revelaciones adicionales a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados

15. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de marzo de 2024 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de mayo 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 intermedios consolidados condensados en adición a lo descrito en la nota 7.2.

16. Aprobación de estados financieros intermedios consolidados condensados

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de mayo de 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados de situación financiera**

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

Activo	Nota	31/03/2024	31/12/2023
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	1.140	1.224
Propiedades de inversión	5.2	8.789	12.554
Inventario	5.3	184.237	181.453
Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	5.4	4.473	3.977
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	25	57
Otros créditos	5.6	2.092	2.781
Total del activo no corriente		200.756	202.046
Activo corriente			
Inventario	5.3	56.468	62.220
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	298	586
Otros créditos	5.6	49.077	57.892
Inversiones en activos financieros	5.7	33.177	38.233
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	2.632	3.487
Total del activo corriente		141.652	162.418
Total del activo		342.408	364.464
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		17.509	17.509
Resultados acumulados		88.449	74.408
Total del patrimonio		105.958	91.917
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	21.983	21.455
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	6.862	-
Deudas por arrendamiento	5.13	14	78
Pasivo por impuesto diferido	5.14	55.364	51.623
Provisiones	5.15	121	174
Total del pasivo no corriente		84.344	73.330
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	126.964	161.794
Deudas comerciales	5.10	6.356	9.693
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	16.391	25.631
Deudas sociales	5.12	801	1.216
Deudas por arrendamiento	5.13	159	222
Otras deudas	5.16	1.435	661
Total del pasivo corriente		152.106	199.217
Total del pasivo		236.450	272.547
Total del pasivo y del patrimonio		342.408	364.464

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados de resultados integrales****Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

	Nota	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.17	52.085	12.701
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.18	(7.982)	(2.412)
Resultado bruto		44.103	10.289
Gastos de comercialización	5.20	(4.267)	(1.758)
Gastos de administración	5.21	(2.062)	(1.904)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(3.765)	(255)
Otros ingresos operativos	5.22	26	149
Otros egresos operativos	5.23	(331)	(281)
Resultado operativo		33.704	6.240
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	5.19	496	6.784
Ingresos financieros	5.24	6.623	2.600
Costos financieros	5.25	(25.206)	(691)
Otros ingresos y egresos, netos		(99)	(880)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		9.126	(1.076)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		24.644	12.977
Impuesto a las ganancias	5.14	(10.603)	(8.233)
Resultado neto del período		14.041	4.744
Resultado integral del período		14.041	4.744
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	3.2	54.004	18.246

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio

Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2023	26	17.483	17.509	3.119	5.189	5.706	60.394	74.408	91.917
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	14.041	14.041	14.041
Saldos al 31/03/2024	26	17.483	17.509	3.119	5.189	5.706	74.435	88.449	105.958

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2022	26	17.483	17.509	2.106	27.120	5.706	20.305	55.237	72.746
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	4.744	4.744	4.744
Saldos al 31/03/2023	26	17.483	17.509	2.106	27.120	5.706	25.049	59.981	77.490

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados de flujos de efectivo

Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Actividades operativas		
Resultado neto del período	14.041	4.744
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	10.603	8.233
Depreciación de propiedad, planta y equipo	48	41
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	3.598	(1.772)
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(496)	(6.784)
Variación neta previsión para deudores incobrables	(23)	172
Variación neta de provisiones	7	23
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(50.962)	(11.911)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	3.765	255
Intereses financieros por arrendamiento	5	7
Diferencia de cambio de arrendamientos	(90)	(23)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(4.924)	(3.789)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(744)	(1.244)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	3.004	(1.647)
Otros créditos	9.504	(4.030)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	343	489
Deudas comerciales, sociales y otras	(11.784)	(1.990)
Pagos por arrendamientos	(41)	(39)
Pasivos del contrato	16.660	24.455
Pago impuesto a las ganancias	(494)	(1.191)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	<u>(7.980)</u>	<u>3.999</u>
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(54.892)	(43.104)
Venta de activos financieros	56.350	31.611
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	<u>1.453</u>	<u>(11.493)</u>
<u>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	3.487	11.233
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	5.672	5.038
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(6.527)	(7.494)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 5.8)	<u>2.632</u>	<u>8.777</u>

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

1. Información general de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), en virtud de que a través de la Resolución N° 4/2018, publicada en el Boletín Oficial el 27 de junio de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) permite como opción a las sociedades la presentación de sus estados contables conforme a la Resolución Técnica N° 26 de la FACPCE y sus modificatorias en los términos del artículo 310 de la Resolución N° 7/2015 de la IGJ. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ.

Asimismo, cabe señalar que los estados financieros intermedios separados condensados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 han sido preparados a los efectos de ser utilizados por Consultatio S.A. (sociedad accionista emisora que ejerce el control conjunto en Nordelta S.A.) para la valuación de su participación en la Sociedad. De manera similar a las disposiciones observadas por Consultatio S.A. para la preparación de sus estados financieros intermedios separados condensados (Título IV, “Régimen Informativo Periódico”, Capítulo I, “Régimen Informativo”, Sección I, “Disposiciones Generales”, artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la CNV (N.T. 2013)), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34, “Información financiera intermedia”.

Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados de Nordelta S.A. por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 se presentan conforme a los lineamientos de la NIC 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF, tal como fueron emitidas por el IASB, fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la FACPCE. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ y la Sociedad ha optado aplicarlas a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2017.

La presente información financiera intermedia separada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios separados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 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 período actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.2., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al período/ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 10/18 de la IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros intermedios separados condensados están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 51,62% y 21,73% para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente y 287,87% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2024 y 2023. En cuanto a la inflación del ejercicio 2023, la misma totalizó 211,40%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros separados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2024 que se mencionan a continuación:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en millones de 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 2024:

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 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.

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

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.

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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 aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

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.

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha**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 individuales condensados intermedios, 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024 el IASB emitió la NIIF 18 la cual reemplaza a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, con el objetivo de brindar mejor información sobre el rendimiento financiero de las entidades mejorando su comparabilidad, y que resulta aplicable para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027.

La NIIF 18 introduce los siguientes requerimientos de información que pueden agruparse en 2 grupos principales:

- Agrupar los ingresos y gastos en tres categorías definidas: (i) operación; (ii) financiación e (iii) inversión, e incluir determinados subtotales definidos, como por ejemplo el resultado operativo y el resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias, con el objetivo de mejorar la comparabilidad del estado de resultados integrales.
- Brindar mayor información sobre las medidas de rendimiento definidas por el management, que si bien no son obligatorias, en caso de incluir este tipo de medidas la entidad deberá revelar el motivo por el que dichas medidas son de utilidad para los usuarios de los estados financieros, su forma de cálculo, una reconciliación con el subtotal más directamente comparable del estado de resultados integrales, entre otros.

Adicionalmente, la NIIF 18 establece orientaciones más detalladas sobre cómo organizar la información dentro de los estados financieros y si la misma debe proporcionarse en los estados financieros principales o en notas, con el objetivo de mejorar la agrupación de la información en los estados financieros.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios separados condensados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIIF 18.

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

3.2 Resultado por acción

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

El importe del resultado por acción diluido es igual al importe del resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023.

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

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Resultado neto del periodo	14.041	4.744
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones)	0,26	0,26
Resultado neto por acciones (en pesos)	54.004	18.246

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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

4.1. Juicios críticos**4.1.1 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

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

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:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

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

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

	31/03/2024						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	98	626	18	2.352	18	367	3.479
Saldos al cierre del período	98	626	18	2.352	18	367	3.479
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	32	344	14	1.643	17	205	2.255
Depreciación	-	17	-	36	-	31	84
Saldos al cierre del período	32	361	14	1.679	17	236	2.339
Valores residuales al 31/03/2024	66	265	4	673	1	131	1.140

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	960	423	18	2.352	18	367	4.138
Aumentos	8	203	-	-	-	-	211
Baja	(870)	-	-	-	-	-	(870)
Saldos al cierre del ejercicio	98	626	18	2.352	18	367	3.479
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	390	308	12	1.472	15	82	2.279
Depreciación	20	36	2	171	2	123	354
Baja	(378)	-	-	-	-	-	(378)
Saldos al cierre del ejercicio	32	344	14	1.643	17	205	2.255
Valores residuales al 31/12/2023	66	282	4	709	1	162	1.224

5.2 Propiedades de inversión

	31/03/2024	
	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	12.554	12.554
Disminución por revaluación	(3.765)	(3.765)
Saldo al cierre del período	8.789	8.789

	31/12/2023	
	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	8.054	8.054
Incremento por revaluación	4.500	4.500
Saldo al cierre del ejercicio	12.554	12.554

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 230 y \$ 159, respectivamente en concepto de alquileres.

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

5.3 Inventario

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	184.237	181.453
Total	184.237	181.453
Corrientes		
Inventario terminado	28.188	35.423
Inventario de reventa	5.851	6.756
Inventario en proceso (*)	18.612	16.696
Inventario - materiales	3.817	3.345
Total	56.468	62.220

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

Los costos financieros activados al 31 de marzo de 2024 ascienden a \$ 1.351 (no corriente) y \$ 414 (corriente) y al 31 de diciembre de 2023 \$ 1.557 (no corriente) y \$ 206 (corriente).

(*) Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, incluye gastos de obra por:

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	724	811
Servicios de terceros	4	1
Combustible y otros	71	71
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	36	44
Seguros	5	4
Electricidad y otros servicios	1	1
Gastos diversos	18	9
Total	859	941

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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

(*) En relación con Nordelta Constructora S.A., 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. Con fecha 16 de abril de 2024 se logró inscribir dicha disolución en la inspección General de Justicia, por lo tanto, los estados contables de Nordelta Constructora S.A. al 31 de diciembre de 2023 fueron los de liquidación final.

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

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

Entidad	Cantidad	VN	31/3/2024	31/12/2023	Última información disponible al 31/03/2024			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias y fideicomisos								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(26)	(41)	Administradora	0,10	15	(26)
Nordelta Constructora S.A. (1)	399.934	1	-	-	Constructora	-	-	-
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	4.472	3.998	Servicios	6,36	474	4.472
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(28)	(35)	Inmobiliaria	0,01	14	(55)
Subtotal			4.418	3.922				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			55	55	Administradora			
Subtotal			55	55				
Total			4.473	3.977				

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	25	57
Total	25	57
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	263	645
Deudores por alquileres	63	15
Subtotal	326	660
Previsión para deudores incobrables	(28)	(74)
Total	298	586

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2023, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del periodo / ejercicio	Aumentos (1)	(Disminuciones) (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del Periodo / ejercicio
Previsión para deudores	74	-	(23)	(23)	28
Total al 31/03/2024	74	-	(23)	(23)	28
Total al 31/12/2023	182	350	(268)	(190)	74

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

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

5.6 Otros créditos

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	2.080	2.769
Depósito en garantía	12	12
Total	2.092	2.781
Corrientes		
Anticipos a proveedores	1.469	3.139
Gastos pagados por adelantado (*)	5.832	6.375
Embargos	93	187
Créditos por cesión	179	256
Gastos a recuperar	75	97
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	40.154	47.196
Créditos fiscales	4	30
Anticipos de honorarios a Directores	1.249	576
Diversos	22	36
Total	49.077	57.892

(*) Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2023 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 por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 ascendió a \$ 2.246 y \$659, respectivamente, y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

5.7 Inversiones en activos financieros

Denominación	31/03/2024			31/12/2023	
	VN	Tipo de cambio	Cotización	Importe	Importe
Fondos Comunes de Inversión					
Allaria Ahorro Clase B	0,13	-	52,43	7	7
Consultatio Fondo de Dinero Clase B	614,65	-	4,44	2.730	214
Consultatio Renta Nacional Clase B	59,73	-	100,93	6.029	-
FBA Renta Pesos	-	-	-	-	17
Novus Liquidez Fondo de Dinero B	0,33	-	4,20	1	2
Novus Liquidez Fondo de Dinero D	5,36	-	4,29	23	2
Consultatio Deuda Argentina F.C.I.	5,69	-	1.009,34	5.743	-
Delta Pesos Clase B	0,05	-	48,85	2	3
Subtotal en pesos				14.535	245
CISA Total Investment SP	0,01	855,00	962,74	4.169	5.913
Consultatio Liquidez Ley 27260 C	-	-	-	-	6.358
Allaria Renta Dólar Ley 27260 Clase C	-	-	-	-	133
Subtotal en moneda extranjera				4.169	12.404
Subtotal				18.704	12.649
Valores representativos de deuda					
Bono del Tesoro CER 30-06-2026	1.478,65	-	1,72	2.543	-
Subtotal en pesos				2.543	-
US Treas Note 150125	7,68	855,00	0,97	6.381	10.758
US TNOTE 310126	7,02	855,00	0,92	5.549	14.826
Subtotal en moneda extranjera				11.930	25.584
Subtotal				14.473	25.584
Total				33.177	38.233

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

	31/03/2024	31/03/2023
Efectivo y saldos en bancos	3.487	11.233
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.487	11.233
Efectivo y saldos en bancos	2.632	8.777
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	2.632	8.777

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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (*)	21.983	21.455
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (*)	126.964	161.794
Anticipos de clientes recibidos	148.947	183.249
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	43.996	72.093
Boletos de compraventa vigentes y señas	192.943	255.342

(*) 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 periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 50.962 y \$ 11.911, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	31/03/2024	31/12/2023
Proveedores	890	1.616
Provisiones	5.466	8.077
Total	6.356	9.693

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

No corrientes		31/03/2024	31/12/2023
Provisión impuesto a las ganancias		6.862	-
Total		6.862	-
Corrientes			
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)		16.391	25.631
Total		16.391	25.631

5.12 Deudas sociales

	31/03/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	192	236
Provisión para vacaciones y otros	609	980
Total	801	1.216

5.13 Deudas por arrendamiento

No corrientes		31/03/2024	31/12/2023
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera		14	78
Total		14	78
Corrientes			
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera		159	222
Total		159	222

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:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2024	31/03/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(6.862)	(3.646)
Impuesto a las ganancias diferido	(3.741)	(4.587)
Impuesto a las ganancias	(10.603)	(8.233)

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:

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	24.644	12.977
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(8.547)	(4.500)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	(174)	(78)
Donaciones	-	(8)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(1.882)	(3.647)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(10.603)	(8.233)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2024 y 2023 se indica a continuación:

	31/12/2023	Resultado	31/03/2024
Propiedad, planta y equipo	(100)	(3)	(103)
Propiedades de inversión	(4.383)	1.313	(3.070)
Inventario	(75.708)	(1.157)	(76.865)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	252	(446)	(194)
Otros créditos	(2.468)	229	(2.239)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(744)	342	(402)
Pasivos del contrato	29.525	(3.257)	26.268
Provisión para contingencias y otros	1.072	143	1.215
Arrendamientos	47	(33)	14
Ajuste por inflación impositivo	(35)	47	12
Quebrantos	919	(919)	-
Pasivo por impuesto diferido	(51.623)	(3.741)	(55.364)

	31/12/2022	Resultado	31/03/2023
Propiedad, planta y equipo	(473)	8	(465)
Propiedades de inversión	(2.781)	(8)	(2.789)
Inventario	(66.857)	(830)	(67.687)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(105)	(298)	(403)
Otros créditos	(1.491)	(107)	(1.598)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(873)	(861)	(1.734)
Pasivos del contrato	26.596	(2.754)	23.842
Provisión para contingencias y otros	547	4	551
Arrendamientos	-	16	16
Ajuste por inflación impositivo	(445)	247	(198)
Quebraantos	31	(4)	27
Pasivo por impuesto diferido	(45.851)	(4.587)	(50.438)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del Período /ejercicio
Contingencias	174	7	(60)	121
Total al 31/03/2024	174	7	(60)	121
Total al 31/12/2023	561	68	(455)	174

(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

	31/03/2024	31/12/2023
Provisión honorarios a Directores	1.249	576
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	7	12
Retenciones y percepciones a depositar	32	41
Impuesto al valor agregado	4	18
Impuesto sobre los ingresos brutos	141	1
Otras deudas fiscales	2	3
Plan de facilidades de pago Bienes Personales	-	10
Total	1.435	661

5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por venta de bienes	51.855	12.542
Ingresos por alquileres	230	159
Total	52.085	12.701

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

5.18 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31/03/2024	31/03/2023
Existencia de inventario al inicio del período (*)	42.179	24.587
Bajas por cesiones	(158)	-
Altas inventario de reventa	-	70
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(34.039)	(22.245)
Total	7.982	2.412

(*) Incluye inventario terminado y de reventa.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	31/03/2024	31/03/2023
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	15	5
Redes y Servicios S.A.	474	213
Lago Norte Propiedades S.A.	7	3
Fideicomiso Golf Club Nordelta	-	6.563
Total	496	6.784

5.20 Gastos de comercialización

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	336	327
Otros honorarios y retribuciones	31	95
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	-	-
Expensas	203	128
Impuestos, tasas y contribuciones	1.451	471
Comisiones	1.011	324
Gastos de ventas	547	214
Gastos de marketing	675	17
Gastos de reparación y mantenimiento	-	2
Electricidad y otros servicios	2	3
Seguros	-	2
Deudores incobrables	-	172
Gastos diversos	11	3
Total	4.267	1.758

5.21 Gastos de administración

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	535	572
Honorarios a Directores y Síndicos	869	735
Otros beneficios al personal	52	49
Viáticos y movilidad	3	3
Otros honorarios y retribuciones	46	59
Depreciación de propiedad, planta y equipo	48	41
Expensas	11	18
Impuestos, tasas y contribuciones	197	136
Gastos de reparación y mantenimiento	7	10
Electricidad y otros servicios	14	11
Gastos bancarios	98	72
Seguros	-	1
Gastos de informática	151	176
Alquileres	1	5
Gastos diversos	30	16
Total	2.062	1.904

5.22 Otros ingresos operativos

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	3	2
Recupero créditos incobrables	23	-
Resultados por cesiones y rescisiones	-	147
Total	26	149

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

5.23 Otros egresos operativos

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Impuesto al valor agregado no recuperable	112	131
Costos adicionales por obras	45	127
Cargos por provisión para contingencias	7	23
Resultados por cesiones y rescisiones	167	-
Total	<u>331</u>	<u>281</u>

5.24 Ingresos financieros

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Resultado de inversiones en activos financieros	-	1.772
Intereses ganados	120	128
Diferencia de cambio	6.503	700
Total	<u>6.623</u>	<u>2.600</u>

5.25 Costos financieros

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Diferencia de cambio	20.944	-
Resultado de inversiones en activos financieros	3.598	-
Intereses financieros por arrendamiento	5	7
Intereses perdidos	659	684
Total	<u>25.206</u>	<u>691</u>

6 Patrimonio neto**6.1. Capital Social**

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el capital social de Nordelta S.A. asciende a \$ 26, representado por 259.770 acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 100 y con derecho a 5 votos por acción, el cual se encuentra totalmente suscrito, integrado e inscripto.

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

6.2. Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023

Con fecha 7 de mayo de 2024 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las ganancias acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se destinaran de la siguiente forma: \$ 253 a incrementar la Reserva legal hasta su límite y \$ 60.141 a incrementar la Reserva voluntaria (en moneda de cierre del periodo).

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

Con fecha 28 de julio de 2015, la IGJ emitió la Resolución N° 7/15 que dispuso que la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores sea reasignado a una reserva especial.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

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**7.1 Accionistas**

Los accionistas de Nordelta S.A. al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	18.678	12.485
	<u>18.678</u>	<u>12.485</u>
Otros créditos		
Consultatio S.A.	19.326	22.637
Viejo Aguaribay S.A.	7.246	10.319
Nueva Aguaribay S.A.	12.906	13.497
Lago Norte S.A.	10	14
Einetius SA	3	5
Redes y Servicios S.A.	663	724
	<u>40.154</u>	<u>47.196</u>
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	4	6
Nordelta Administradora Fiduciaria	3	6
	<u>7</u>	<u>12</u>

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(pérdida)	
	31/03/2024	31/03/2023
- Intereses		
Consultatio S.A.	46	39
Viejo Aguaribay S.A.	18	12
Nueva Aguaribay S.A.	-	4
Einetius Argentina S.A.	-	12

7.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, 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 marzo de 2024 y 2023, los honorarios ascienden a \$ 869 y \$ 735, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 1 y \$ 3, respectivamente.

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

Activos financieros	31/03/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	55	55
Otros créditos (*)	-	40.460	40.460
Créditos por venta de bienes y servicios	-	323	323
Inversiones en activos financieros	33.177	-	33.177
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.632	2.632
Total	33.177	43.470	76.647

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

Activos financieros	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	55	55
Otros créditos (*)	-	47.688	47.688
Créditos por venta de bienes y servicios	-	643	643
Inversiones en activos financieros	38.233	-	38.233
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	3.487	3.487
Total	38.233	51.873	90.106

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

31/03/2024		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	6.356	6.356
Deudas por arrendamiento	173	173
Otras deudas (**)	1.256	1.256
Total	7.785	7.785

31/12/2023		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	9.693	9.693
Deudas por arrendamiento	300	300
Otras deudas (**)	588	588
Total	10.581	10.581

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

8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

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

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 31/03/2024	Importe en pesos al 31/12/2023
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,03	855,00	25
Total activo no corriente en moneda extranjera			25	57
Activo corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,37	855,00	318
Otros créditos	US\$	47,45	855,00	40.571
Inversiones en activos financieros	US\$	18,83	855,00	16.099
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	3,03	855,00	2.595
Total activo corriente en moneda extranjera			59.583	90.900
Total activo en moneda extranjera			59.608	90.957
Pasivo				
Pasivo no corriente				
Deudas por arrendamiento	US\$	0,02	858,00	14
Total pasivo no corriente en moneda extranjera			14	78
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	0,28	858,00	237
Deudas por arrendamiento	US\$	0,19	858,00	159
Total pasivo corriente en moneda extranjera			396	944
Total pasivo en moneda extranjera			410	1.022

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

31/3/2024					
Pasivos Financieros	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	Total
Otras deudas	7	-	1.249	-	1.256
Deudas por arrendamiento Comerciales	-	15	144	14	173
	-	6.356	-	-	6.356
	7	6.371	1.393	14	7.785

31/12/2023					
Pasivos Financieros	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	Total
Otras deudas	12	-	576	-	588
Deudas por arrendamiento Comerciales	-	23	198	79	300
	-	9.693	-	-	9.693
	12	9.716	774	79	10.581

8.3 Situación de capital de trabajo negativo

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo que asciende a \$ 10.454 y \$ 36.799, 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.

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:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	33.177	-	33.177
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	8.789	8.789
Total	33.177	8.789	41.966

	31/12/2023		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	38.233	-	38.233
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	12.554	12.554
Total	38.233	12.554	50.787

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 ocurridos durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/03/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	12.554	(3.765)	8.789	(3.765)
Total	12.554	(3.765)	8.789	(3.765)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados**

Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/03/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	8.054	(255)	7.799	(255)
Total	8.054	(255)	7.799	(255)

(*) 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 presentes estados financieros intermedios separados condensados, 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. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2023.

12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

13. 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

- 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.

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. Con fecha 14 de marzo de 2024, el DNU N°70/2023 fue rechazado por Senado de la Nación y su vigencia debe ser debatida por la Cámara de Diputados..

El 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 BBCRA. 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.

El 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 aprobó en forma general dicha ley sin incluir el paquete fiscal. Sin embargo, debido a la falta de acuerdos para aprobar artículos claves durante la sesión del 6 de febrero de 2024, el proyecto de ley fue retirado del Congreso de la Nación. Con fecha 9 de abril de 2024, el Gobierno Nacional envió el último borrador del nuevo proyecto de ley de Bases para su tratamiento en comisiones a partir de la segunda quincena de abril de 2024. Adicionalmente, también envió al Congreso una nueva versión del proyecto de "Ley de medidas fiscales paliativas y relevantes", este último proyecto incluye la restitución del impuesto a las ganancias para los empleados en relación de dependencia, un nuevo régimen de regularización de activos y una moratoria de deudas tributarias, aduaneras y de la seguridad social vencidas hasta el 31 de marzo de 2024. Con fecha 30 de abril de 2024, la Cámara de Diputados dio media sanción a ambos proyectos, trasladándose la discusión final al Senado de la Nación.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad han considerado los impactos de las medidas que entraron en vigencia hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, y evaluaron la necesidad de realizar ajustes o revelaciones adicionales a dichos estados financieros intermedios separados condensados.

14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de marzo de 2024 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados en adición a lo descrito en la nota 6.2.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo 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 intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

15. Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de mayo de 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo 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 REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

Informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **Nordelta S.A.** (la Sociedad), con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 5 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados) que comprenden el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2024, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 16.

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

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

3. Responsabilidad de los auditores

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

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros intermedios de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 5. Los estados financieros intermedios separados condensados de la sociedad controladora surgen de sus registros contables auxiliares que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos se encuentran en proceso de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables auxiliares de la sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de marzo de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$57.855.654 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo 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 REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **Nordelta S.A.** (la Sociedad), que comprenden el estado intermedio separado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2024, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 15.

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

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

4. Responsabilidad de los auditores

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

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

5. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera a pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos se encuentran en proceso de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de marzo de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$57.855.654 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo 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 REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas y Presidente de
Nordelta S.A.
CUIT: 30-65866089-2
Domicilio legal: Capitán General Ramón Freire 2265
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I) INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO COMISION FISCALIZADORA RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS.

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Nordelta S.A., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el apartado II siguiente.

II) DOCUMENTOS EXAMINADOS

a) Estados financieros intermedios separados condensados

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2024.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- Estado intermedio separado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.

b) Estados financieros intermedios consolidados condensados

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2024.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- Notas 1 a 16 correspondientes a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.

c) Informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 e informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, reexpresados en moneda del 31 de marzo de 2024, de acuerdo a lo señalado en la nota 2.2 de los Estados financieros intermedios separados condensados y en la nota 2.3 de los Estados financieros intermedios consolidados condensados, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

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

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

IV) RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15, emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económica, adoptada por la Resolución CD N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que el examen de los estados financieros de períodos intermedios incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los items a), b y c) del apartado II, tal como lo establece la referida Resolución Técnica N° 15, hemos revisado el trabajo efectuado por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron sus informes de revisión, suscriptos por el socio de la firma Gonzalo D. Lacunza de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad", con fecha 10 de mayo de 2024. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en el examen efectuado con el alcance descrito en este apartado.

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

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

IV) CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el apartado anterior, manifestamos que nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados de la sociedad correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 no están presentados en sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34 adoptada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

V) INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

e) Los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de la sociedad, mencionados en los incisos a) y b) del apartado II de este informe surgen de registros contables auxiliares de la Sociedad, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes y se encuentran en proceso de transcripción en el libro Inventario y balances de la Sociedad.

- f) Al 31 de marzo de 2024, según surge de los registros contables auxiliares, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino ascendía a \$ 57.855.654 no siendo exigible a esa fecha.

Buenos Aires, 10 de mayo de 2024.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUÍN IBAÑEZ