

Estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 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.....	12
4.1. Juicios críticos	12
4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....	12
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	13
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.....	14
5. Consolidación con subsidiarias.....	14
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados	15
6.1. Propiedad planta y equipo	15
6.2. Propiedades de inversión.....	15
6.3. Inventario	16
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.....	18
6.10. Deudas comerciales	18
6.11. Impuesto a las ganancias a pagar	18
6.12. Deudas sociales.....	18
6.13. Deudas por arrendamientos.....	19
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 Remuneración a la Administración	24
9. Instrumentos financieros.....	25
9.1 Instrumentos financieros por categoría.....	25
9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera	25
A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad:	25
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.....	30
16. Aprobación de estados financieros intermedios consolidados condensados	30
Estados intermedios separados condensados de situación financiera	31
Estados intermedios separados condensados de resultados integrales.....	32
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio	33
Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo	34
1. Información general de la Sociedad	35
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	35
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	35
2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea	36
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	36
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	37
3.2 Resultado por acción.....	39
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	40
4.1. Juicios críticos	40
4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....	40
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión.....	41
4.2. Estimaciones significativas	41
4.2.1. Provisiones para contingencias	41
4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión	42

4.2.3.	Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido.....	42
5	Composición de los principales rubros de los estados financieros separados	42
5.1	Propiedad, planta y equipo	42
5.2	Propiedades de inversión.....	43
5.3	Inventario	43
5.4	Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	44
5.5	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	45
5.6	Otros créditos.....	45
5.7	Inversiones en activos financieros	46
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)	46
5.9	Pasivo del contrato	46
5.10	Deudas comerciales	47
5.11	Impuesto a las ganancias a pagar	47
5.12	Deudas sociales.....	47
5.13	Deudas por arrendamiento	47
5.14	Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias	47
5.15	Provisiones	49
5.16	Otras Deudas.....	49
5.17	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados.....	49
5.18	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	49
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....	50
5.20	Gastos de comercialización	50
5.21	Gastos de administración.....	50
5.22	Otros ingresos operativos	50
5.23	Otros egresos operativos	51
5.24	Ingresos financieros	51
5.25	Costos financieros	51
6	Patrimonio neto.....	51
6.1.	Capital Social	51
6.2.	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023.....	51
6.3.	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	51
7	Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas..	52
7.1	Accionistas.....	52
7.2	Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	52
7.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	52
7.4	Remuneración a la Administración.....	53
8	Instrumentos financieros.....	53
8.1	Instrumentos financieros por categoría	53
8.2	Instrumentos financieros en moneda extranjera	54
9.	Valor razonable de los activos y pasivos	55
10.	Fideicomisos inmobiliarios	57
10.1	Fideicomiso Golf Club Nordelta - Liquidado	57
11.	Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos.....	57
12.	Bienes de disponibilidad restringida.....	57

13.	Contexto político-económico en Argentina.....	57
14.	Hechos posteriores	59
15.	Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados	59
	Informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	60
	Informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados.....	62
	Informe de comisión fiscalizadora.....	64

Nordelta S.A.

Estados financieros intermedios consolidados condensados

al 30 de junio 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 9 de agosto 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 situación financiera

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023

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

Activo	Nota	30/06/2024	31/12/2023
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	7.396	7.774
Propiedades de inversión	6.2	9.827	14.886
Inventario	6.3	223.096	215.145
Inversiones en otras entidades	6.4	80	80
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	11	67
Otros créditos	6.6	696	3.294
Total del activo no corriente		241.106	241.246
Activo corriente			
Inventario	6.3	59.561	73.775
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	730	1.179
Otros créditos	6.6	53.258	67.873
Inversiones en activos financieros	6.7	7.477	45.422
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	22.786	4.289
Total del activo corriente		143.812	192.538
Total del activo		384.918	433.784
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		20.762	20.762
Resultados acumulados		119.093	88.223
Atribuible a los propietarios de la controlante		139.855	108.985
Total del patrimonio		139.855	108.985
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	37.934	25.438
Deudas por arrendamiento	6.13	-	93
Pasivo por impuesto diferido	6.15	70.427	61.860
Provisiones	6.16	163	265
Total del pasivo no corriente		108.524	87.656
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	116.816	191.835
Deudas comerciales	6.10	6.888	11.970
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	9.953	30.389
Deudas sociales	6.12	1.446	1.851
Deudas por arrendamiento	6.13	143	263
Otras deudas	6.14	1.293	835
Total del pasivo corriente		136.539	237.143
Total del pasivo		245.063	324.799
Total del pasivo y del patrimonio		384.918	433.784

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 9 de agosto 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 resultados integrales

Por los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.17	104.934	52.570	41.850	24.490
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.18	(19.782)	(10.765)	(9.181)	(6.767)
Resultado bruto		85.152	41.805	32.669	17.723
Gastos de comercialización	6.19	(8.568)	(6.422)	(3.403)	(3.600)
Gastos de administración	6.20	(4.720)	(4.734)	(2.189)	(1.922)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(5.541)	(371)	(1.077)	(69)
Otros ingresos operativos	6.21	114	367	86	130
Otros egresos operativos	6.22	(1.830)	(630)	(1.436)	(291)
Resultado operativo		64.607	30.015	24.650	11.971
Ingresos financieros	6.23	11.277	1.526	3.418	(1.981)
Costos financieros	6.24	(38.396)	(7.842)	(8.481)	(6.806)
Otros ingresos y egresos, netos		(167)	(1.028)	(58)	(29)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		13.692	6.714	2.489	16.210
Resultado antes del impuesto a las ganancias		51.013	29.385	22.018	19.365
Impuesto a las ganancias	6.15	(20.143)	(8.182)	(7.794)	1.268
Resultado neto del período		30.870	21.203	14.224	20.633
Resultado integral del período		30.870	21.203	14.224	20.633
Resultado integral del período atribuible a:					
Propietarios de la controlante		30.870	21.203	14.224	20.633
		30.870	21.203	14.224	20.633
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]	3.2	118.731	81.550	54.708	79.358

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 9 de agosto 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 consolidados condensados de cambios en el patrimonio

Por los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio 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	20.736	20.762	3.701	6.153	6.766	71.603	88.223	108.985	-	108.985
Distribución de resultados acumulados (*):											
A reserva legal	-	-	-	451	-	-	(451)	-	-	-	-
A Reserva voluntaria	-	-	-	-	71.152	-	(71.152)	-	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	30.870	30.870	30.870	-	30.870
Saldos al 30/06/2024	26	20.736	20.762	4.152	77.305	6.766	30.870	119.093	139.855	-	139.855

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo del 2024.

	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	20.736	20.762	2.497	32.156	6.766	24.046	65.465	86.227	-	86.227
Distribución de resultados acumulados (**):											
A reserva legal	-	-	-	1.204	-	-	(1.204)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(26.003)	-	(22.842)	(48.845)	(48.845)	-	(48.845)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	21.203	21.203	21.203	-	21.203
Saldos al 30/06/2023	26	20.736	20.762	3.701	6.153	6.766	21.203	37.823	58.585	-	58.585

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

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 9 de agosto 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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023

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

	30/06/2024	30/06/2023
Actividades operativas		
Resultado neto del período	30.870	21.203
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	20.143	8.182
Depreciación de propiedad, planta y equipo	291	301
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	4.530	3.810
Variación neta de provisiones	16	59
Variación neta previsión para deudores incobrables	(5)	304
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.541	371
Intereses financieros por arrendamiento	8	14
Diferencia de cambio de arrendamientos	(136)	(43)
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(98.495)	(46.104)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(9.277)	(23.434)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(2.905)	(4.699)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	5.868	(4.061)
Otros créditos	17.213	(14.742)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	510	888
Deudas comerciales, sociales y otras	(20.875)	(299)
Pagos por arrendamientos	(77)	(78)
Pasivos del contrato	35.972	75.765
Pago impuesto a las ganancias	(16.284)	(1.890)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(27.092)	15.547
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(149.165)	(222.872)
Venta de activos financieros	182.580	175.479
Pago por incorporación de propiedad planta y equipos	-	(38)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	33.415	(47.431)
Actividades de financiación		
Pago de dividendos (*)	-	(3.017)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	-	(3.017)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 6.8)	4.289	14.288
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	12.174	28.231
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	6.323	(34.901)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.8)	22.786	7.618

(*) Neto de \$ 45.828, compensado con deudas con partes relacionadas y con dividendos pendientes de pago.

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 9 de agosto 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 30 de junio 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 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 9 de agosto 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 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 9 de agosto 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 30 de junio 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 30 de junio 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 79,77% y 50,68% para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente y 271,53% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 30 de junio 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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 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 9 de agosto 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 30 de junio 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 9 de agosto 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 30 de junio 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.

NIIF 19 “Subsidiarias que no son de interés público: Información a Revelar”

El 9 de mayo de 2024, el IASB ha emitido la nueva norma NIIF 19 “Subsidiarias que no son de interés público: Información a Revelar”, que permite a una subsidiaria proporcionar información a revelar reducida al aplicar las NIIF en sus estados financieros. La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de información a revelar para las subsidiarias que optan por aplicarla. A una entidad sólo se le permite aplicar la NIIF 19 cuando: a) es una subsidiaria, b) no es de interés público, y c) su última controlante o cualquier otra intermedia emite estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

La nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida. El Directorio tiene que evaluar los efectos de las mismas y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comenzará el 1° de enero 2027.

Modificaciones a la NIIF 9 y 7

El 30 de mayo de 2024, la IASB emitió modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros para abordar los temas identificados durante la revisión de la implementación posterior de los requerimientos de clasificación y medición de instrumentos financieros de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. El Directorio tiene que evaluar los efectos de las mismas y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comenzará el 1° de enero 2026.

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 seis meses finalizados el 30 de junio 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 seis meses finalizados el 30 de junio 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:

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controlante	30.870	21.203	14.224	20.633
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones)	0,26	0,26	0,26	0,26
Resultado neto por acciones (en pesos)	118.731	81.550	54.708	79.358

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión

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

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

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

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

Los estados financieros 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

podiera 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 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

Al 30 de junio 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 quedó inscripta 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

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

6.1. Propiedad planta y equipo

	30/06/2024						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	130	897	11.517	2.798	22	439	15.803
Saldos al cierre del período	130	897	11.517	2.798	22	439	15.803
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	37	492	5.277	1.959	18	246	8.029
Depreciación	1	15	204	86	1	71	378
Saldos al cierre del período	38	507	5.481	2.045	19	317	8.407
Valores residuales al 30/06/2024	92	390	6.036	753	3	122	7.396
	31/12/2023						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	1.154	596	11.517	2.798	22	439	16.526
Aumentos	8	301	-	-	-	-	309
Bajas	(1.032)	-	-	-	-	-	(1.032)
Saldos al cierre del ejercicio	130	897	11.517	2.798	22	439	15.803
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	462	434	4.898	1.755	17	98	7.664
Depreciación	23	58	379	204	1	148	813
Baja	(448)	-	-	-	-	-	(448)
Saldos al cierre del ejercicio	37	492	5.277	1.959	18	246	8.029
Valores residuales al 31/12/2023	93	405	6.240	839	4	193	7.774

6.2. Propiedades de inversión

	30/06/2024		31/12/2023	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del período	14.886	14.886	9.550	9.550
Disminución/Incremento por revaluación	(5.541)	(5.541)	5.336	5.336
Incremento desde inventario	482	482	-	-
Saldo al cierre del período	9.827	9.827	14.886	14.886

En los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 397 y \$ 301, 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

6.3. Inventario

	30/06/2024	31/12/2023
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	223.096	215.145
Total	223.096	215.145
Corrientes		
Inventario terminado	32.299	42.001
Inventario de reventa	6.184	8.010
Inventario en proceso (*)	16.809	19.795
Inventario - materiales	4.269	3.969
Total	59.561	73.775

Los costos financieros activados al 30 de junio de 2024 ascienden a \$ 1.660 (no corriente) y \$ 443 (corriente) y al 31 de diciembre de 2023 \$ 1.846 (no corriente) y \$ 244 (corriente).

(*) Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, incluye gastos de obra por:

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Remuneraciones y cargas sociales	1.771	2.053	913	1.091
Depreciación de propiedad planta y equipo	87	98	44	46
Servicios de terceros	6	1	1	1
Combustible y otros	183	142	99	58
Seguros	14	11	8	6
Electricidad y otros servicios	5	2	4	1
Gastos diversos	40	32	19	21
Total	2.106	2.339	1.088	1.224

6.4. Inversiones en otras entidades

	30/06/2024	31/12/2023
Asociaciones civiles y vecinal	80	80
Total	80	80

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/06/2024	31/12/2023
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	11	67
Total	11	67
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	78	765
Deudores por alquileres	13	16
Otros deudores por servicios prestados	700	509
Subtotal	791	1.290
Previsión para deudores incobrables	(61)	(111)
Total	730	1.179

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	Saldo al inicio del período	Aumentos (1)	Disminuciones (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período
Previsión para deudores incobrables	111	33	(38)	(45)	61
Total al 30/06/2024	111	33	(38)	(45)	61
Total al 31/12/2023	268	428	(318)	(267)	111

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

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

6.6. Otros créditos

	30/06/2024	31/12/2023
No corrientes		
Depósito en garantía	9	9
Gastos pagados por adelantado (*)	687	3.285
Total	696	3.294
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	8.080	7.562
Anticipos a proveedores	1.596	3.817
Embargos	100	222
Créditos por cesión	191	304
Gastos a recuperar	105	116
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	42.053	55.063
Créditos fiscales	34	77
Anticipos honorarios a Directores	1.076	683
Diversos	23	29
Total	53.258	67.873

(*) Al 30 de junio 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 períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 4.611 y \$ 1.685, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	30/06/2024	31/12/2023
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	5.068	15.088
Valores representativos de deuda	2.409	30.334
Total	7.477	45.422

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

	30/06/2024	30/06/2023
Efectivo y saldos en bancos	4.289	14.288
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	4.289	14.288
Efectivo y saldos en bancos	22.786	7.618
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	22.786	7.618

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

6.9. Pasivos del contrato

La Sociedad comercializa sus emprendimientos inmobiliarios, generalmente, a través de la firma de documentos de compraventa, mediante los cuales los compradores realizan pagos periódicos previos a la traslación del dominio de la propiedad en consecuencia, el saldo de los pasivos del contrato representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra primero.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	30/06/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	37.934	25.438
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	116.816	191.835
Anticipos de clientes recibidos	154.750	217.273
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	37.324	85.478
Boletos de compraventa vigentes y señas	192.074	302.751

(*) 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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 98.495 y \$ 46.104 respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	30/06/2024	31/12/2023
Proveedores	1.168	2.136
Provisiones	5.720	9.834
Total	6.888	11.970

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	30/06/2024	31/12/2023
Corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	9.953	30.389
Total	9.953	30.389

6.12. Deudas sociales

	30/06/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	448	380
Provisión para vacaciones y otros	998	1.471
Total	1.446	1.851

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

6.13. Deudas por arrendamientos

	30/06/2024	31/12/2023
No corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	-	93
Total	-	93
Corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	143	263
Total	143	263

6.14. Otras deudas

	30/06/2024	31/12/2023
Provisión honorarios a Directores	1.076	683
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	4	7
Retenciones y percepciones a depositar	48	54
Impuesto al valor agregado	48	65
Impuesto sobre los ingresos brutos	114	9
Otras deudas fiscales	3	5
Plan de facilidades de pago bienes personales	-	12
Total	1.293	835

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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 está compuesto de la siguiente manera:

	30/06/2024	30/06/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(14.002)	(5.229)
Diferencia provisión ejercicio anterior	2.426	19
Impuesto a las ganancias diferido	(8.567)	(2.972)
Impuesto a las ganancias	(20.143)	(8.182)

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:

	30/06/2024	30/06/2023
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	51.013	29.385
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(17.691)	(10.191)

Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto

Donaciones	-	(2)
Diferencia provisión ejercicio anterior	2.426	19
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(4.878)	1.992
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(20.143)	(8.182)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de seis meses al 30 de junio de 2024 y 2023 se indica a continuación:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023	Resultado	30/06/2024
Propiedad, planta y equipo	(1.130)	317	(813)
Propiedades de inversión	(5.197)	1.766	(3.431)
Inventario	(89.764)	(64)	(89.828)
Otros créditos	(2.630)	135	(2.495)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(883)	940	57
Pasivos del contrato	35.007	(10.343)	24.664
Provisión para contingencias	1.291	(48)	1.243
Quebrantos	1.104	(925)	179
Ajuste por inflación impositivo	286	(296)	(10)
Arrendamientos	56	(49)	7
Pasivo por impuesto diferido	(61.860)	(8.567)	(70.427)

	31/12/2022	Resultado	30/06/2023
Propiedad, planta y equipo	(2.498)	666	(1.832)
Propiedades de inversión	(3.299)	129	(3.170)
Inventario	(79.272)	(2.901)	(82.173)
Otros créditos	(1.892)	(47)	(1.939)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.034)	178	(856)
Pasivos del contrato	31.532	(1.289)	30.243
Provisión para contingencias	707	16	723
Arrendamientos	-	16	16
Quebrantos	181	(85)	96
Ajuste por inflación impositivo	(556)	345	(211)
Pasivo por impuesto diferido	(56.131)	(2.972)	(59.103)

6.16. Provisiones

	Saldo al inicio del período	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ejercicio
Contingencias	265	16	(118)	163
Total al 30/06/2024	265	16	(118)	163
Total al 31/12/2023	784	114	(633)	265

(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

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Ingresos por venta de bienes	101.820	49.816	40.337	23.244
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	3.114	2.754	1.513	1.246
Total	104.934	52.570	41.850	24.490

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

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

6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	50.011	34.997	-	-
Transferencia hacia propiedades de inversión	(482)	-	(482)	-
Baja por cesiones	(187)	-	-	-
Altas inventario terminado	6.027	13.856	6.027	13.856
Altas inventario de reventa	-	679	-	595
Costo de los servicios prestados (**)	2.896	2.517	1.759	1.328
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(38.483)	(41.284)	1.877	(9.012)
Total	19.782	10.765	9.181	6.767

(*) Inventario terminado y de reventa.

(**) Costo de los servicios prestados	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Remuneraciones y cargas sociales	1.002	1.069	515	528
Gastos de reparación y mantenimiento	202	163	123	65
Materiales de consumo	245	227	124	122
Electricidad, agua y otros servicios	862	588	659	320
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	180	102	99	51
Otros honorarios y retribuciones	175	80	79	65
Servicios de terceros	18	45	12	22
Seguros	30	8	30	-
Depreciación de propiedad planta y equipo	20	53	20	53
Gastos generales	162	182	98	102
Total	2.896	2.517	1.759	1.328

6.19. Gastos de comercialización

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Remuneraciones y cargas sociales	766	856	287	421
Otros honorarios y retribuciones	76	138	76	25
Expensas	478	633	237	404
Impuestos, tasas y contribuciones	3.305	1.807	1.525	941
Comisiones por ventas	1.866	1.104	19	514
Gastos de Ventas	1.086	550	1.086	182
Gastos de marketing	827	1.003	25	1.010
Gastos de reparación y mantenimiento	-	4	-	2
Electricidad y otros servicios	5	5	3	2
Seguros	1	6	1	3
Deudores incobrables	33	304	31	94
Gastos generales	125	12	113	2
Total	8.568	6.422	3.403	3.600

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

6.20. Gastos de administración

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Remuneraciones y cargas sociales	1.224	1.194	628	84
Otros beneficios al personal	161	135	92	73
Viáticos y movilidad	14	17	8	12
Retribuciones a directores	1.246	1.229	216	358
Otros honorarios y retribuciones	165	205	105	113
Depreciación de propiedad planta y equipo	271	248	136	151
Expensas	40	32	27	10
Impuestos, tasas y contribuciones	939	829	690	634
Gastos de reparación y mantenimiento	38	51	18	35
Electricidad y otros servicios	60	27	46	16
Gastos bancarios	202	222	85	132
Seguros	4	7	4	4
Gastos de informática	280	463	101	254
Alquileres	8	19	7	16
Gastos generales	68	56	26	30
Total	4.720	4.734	2.189	1.922

6.21. Otros ingresos operativos

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	9	11	7	10
Resultados por cesiones y rescisiones	67	356	67	120
Recupero créditos incobrables	38	-	12	-
Total	114	367	86	130

6.22. Otros egresos operativos

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Impuesto al valor agregado no recuperable	273	292	140	135
Costos adicionales por obras	1.357	279	1.289	128
Resultados por cesiones y rescisiones	184	-	-	-
Cargos por provisión para contingencias	16	59	7	28
Total	1.830	630	1.436	291

6.23. Ingresos financieros

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Resultado de inversiones en activos financieros	-	65	(6)	(2.079)
Intereses ganados	255	151	113	(3)
Diferencia de cambio	11.022	1.310	3.311	101
Total	11.277	1.526	3.418	(1.981)

6.24. Costos financieros

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Resultado de inversiones en activos financieros	4.530	3.875	245	3.772
Diferencia de cambio	32.778	1.744	7.937	1.636
Intereses financieros por arrendamiento	8	14	2	6
Intereses perdidos	1.080	2.209	297	1.392
Total	38.396	7.842	8.481	6.806

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio 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 30 de junio 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.

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: \$ 451 a incrementar la Reserva legal hasta su límite y \$ 71.152 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 30 de junio 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 30 de junio 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 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

<u>Activo corriente</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	4.717	14.803
	4.717	14.803
Otros créditos		
Consultatio S.A.	20.560	26.819
Viejo Aguariabay S.A.	7.727	12.235
Nueva Aguariabay S.A.	13.763	16.003
Einetius S.A.	3	6
	42.053	55.063
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	4	7
	4	7

Operaciones con Sociedades art. 33 Ley 19.550 y otras partes relacionadas

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
- Intereses		
Consultatio S.A.	101	67
Viejo Aguariabay S.A.	36	22
Nueva Aguariabay S.A.	63	11
Einetius Argentina S.A.	-	30

Operaciones que no generan movimientos de fondos

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	-	21.404
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	-	20.296
Distribución Dividendos - Pendiente de pago	-	4.128

Operaciones que generan movimientos de fondos

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	-	3.017

8.3 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y 2023, los honorarios ascienden a \$ 1.246 y \$ 1.229, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 5 y \$ 4, respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

	30/06/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	80	80
Otros créditos (*)	-	42.376	42.376
Créditos por venta de bienes y servicios	-	741	741
Inversiones en activos financieros	7.477	-	7.477
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	22.786	22.786
	7.477	65.983	73.460

	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	80	80
Otros créditos (*)	-	55.627	55.627
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.246	1.246
Inversiones en activos financieros	45.422	-	45.422
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	4.289	4.289
	45.422	61.242	106.664

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

	30/06/2024	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	6.888	6.888
Deudas por arrendamiento	143	143
Otras deudas (**)	1.080	1.080
	8.111	8.111

	31/12/2023	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	11.970	11.970
Deudas por arrendamiento	356	356
Otras deudas (**)	690	690
	13.016	13.016

(**) 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 9 de agosto 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 30 de junio 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 30/06/2024	Importe en pesos al 31/12/2023
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,01	909,00	8
Total activo no corriente en moneda extranjera			8	67
Activo corriente				
Otros créditos	US\$	47,44	909,00	43.127
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,09	909,00	78
Inversiones en activos financieros	US\$	5,17	909,00	4.695
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	24,94	909,00	22.666
Total activo corriente en moneda extranjera			70.566	107.503
Total activo en moneda extranjera			70.574	107.503
Pasivo				
Pasivo no corriente				
Deudas por arrendamiento	US\$	-	912,00	-
Total pasivo no corriente en moneda extranjera			-	93
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	0,41	912,00	370
Deudas por arrendamiento	US\$	0,16	912,00	143
Total pasivo corriente en moneda extranjera			513	1.195
Total pasivo en moneda extranjera			513	1.288

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 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	30/06/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	7.477	-	7.477
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	9.827	9.827
Total	7.477	9.827	17.304

	31/12/2023		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	45.422	-	45.422
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	14.886	14.886
Total	45.422	14.886	60.308

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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023:

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con Inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/06/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	14.886	(5.541)	482	9.827	(5.541)
Total	14.886	(5.541)	482	9.827	(5.541)

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 30/06/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	9.550	(371)	9.179	(371)
Total	9.550	(371)	9.179	(371)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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

De acuerdo a lo indicado en el párrafo 29 de NIIF 7, no se presenta información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado debido a que el Directorio considera que los valores de libros de dichos activos y pasivos son una aproximación razonable de sus valores razonables al cierre del ejercicio.

11. Fideicomisos inmobiliarios**11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta - Liquidado**

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, cabe mencionar que en los autos “Fideicomiso Los Alisos -TF 48021-I c/DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA s/Recurso directo de organismo Externo” Expte. 3403/2022 con fecha 27 de junio de 2024 la Sala V de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó resolución por la cual declaró desierto el recurso de apelación presentado por AFIP quedando de esa forma firme la sentencia por la cual se determina que el Fideicomiso Los Alisos no debe tributar el impuesto al valor agregado en lo relacionado a la venta de los lotes del Barrio Los Alisos. No existen otras actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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. Con fecha 30 de mayo de 2024 se logró consenso a nivel de comisiones de la Cámara de Senadores para obtener los dictámenes sobre la ley de Bases y el paquete fiscal, ambos con ciertas modificaciones. Con fecha 13 de junio de 2024, el Senado de la Nación aprobó la Ley Bases y el paquete fiscal proponiéndose algunas modificaciones. Los principales ejes aprobados son: (i) Declaración de emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de 1 año, (ii) Facultades delegadas al Poder Ejecutivo, (iii) Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (RIGI), (ivii) Privatizaciones y (iv) Reforma laboral. Con fecha 27 de junio de 2024 la Cámara de Diputados aprobó las modificaciones realizadas por el Senado de la Nación, siendo ambas leyes sancionadas por el Congreso y finalmente el 8 de julio de 2024 se promulgaron las leyes 27.742 (ley de Bases) y 27.743 (paquete fiscal), con vigencia a partir de dicha fecha.

Posteriormente, mediante el Decreto 608/2024 publicado el 12 de julio de 2024, el Gobierno Nacional reglamentó parte del paquete fiscal en relación a blanqueo de capitales, moratoria fiscal e impuesto sobre bienes personales. Adicionalmente, con fecha 22 y 23 de julio de 2024 se publicaron los Decretos 652 y 658, a través de los cuales se reglamentan los títulos de la ley 27.743 referidos a impuesto a las ganancias de cuarta categoría y régimen del impuesto al valor agregado e impuestos internos, respectivamente.

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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, y evaluaron la necesidad de realizar ajustes o revelaciones adicionales a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

15. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de junio 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 9 de agosto de 2024, fecha en que estos estados financieros intermedios consolidados condensados 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.

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 9 de agosto de 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

Activo	Nota	30/06/2024	31/12/2023
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	1.251	1.453
Propiedades de inversión	5.2	9.827	14.886
Inventario	5.3	223.096	215.145
Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	5.4	4.620	4.716
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	11	67
Otros créditos	5.6	696	3.294
Total del activo no corriente		239.501	239.561
Activo corriente			
Inventario	5.3	59.492	73.775
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	47	693
Otros créditos	5.6	54.359	68.644
Inversiones en activos financieros	5.7	7.246	45.331
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	22.698	4.136
Total del activo corriente		143.842	192.579
Total del activo		383.343	432.140
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		20.762	20.762
Resultados acumulados		119.093	88.223
Total del patrimonio		139.855	108.985
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	37.934	25.438
Deudas por arrendamiento	5.13	-	93
Pasivo por impuesto diferido	5.14	69.789	61.210
Provisiones	5.15	128	207
Total del pasivo no corriente		107.851	86.948
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	116.816	191.835
Deudas comerciales	5.10	6.323	11.492
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	9.953	30.389
Deudas sociales	5.12	1.162	1.442
Deudas por arrendamiento	5.13	143	263
Otras deudas	5.16	1.240	786
Total del pasivo corriente		135.637	236.207
Total del pasivo		243.488	323.155
Total del pasivo y del patrimonio		383.343	432.140

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 9 de agosto 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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023

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

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	102.217	32.713	40.462	17.654
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(16.886)	(6.167)	(7.422)	(3.307)
Resultado bruto	85.331	26.546	33.040	14.347
Gastos de comercialización	(8.439)	(4.395)	(3.380)	(2.308)
Gastos de administración	(4.437)	(4.444)	(1.992)	(2.191)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(5.541)	(371)	(1.077)	(69)
Otros ingresos operativos	115	307	84	130
Otros egresos operativos	(1.827)	(618)	(1.435)	(285)
Resultado operativo	65.202	17.025	25.240	9.624
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(96)	9.969	(684)	1.927
Ingresos financieros	11.277	141	3.424	(840)
Costos financieros	(38.350)	(6.872)	(8.461)	1.103
Otros ingresos y egresos, netos	(175)	(1.105)	(58)	(61)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	13.167	10.818	2.349	12.090
Resultado antes del impuesto a las ganancias	51.025	29.976	21.810	23.843
Impuesto a las ganancias	(20.155)	(8.773)	(7.586)	992
Resultado neto del período	30.870	21.203	14.224	24.835
Resultado integral del período	30.870	21.203	14.224	24.835
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	118.731	81.550	54.708	95.519

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 9 de agosto 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 seis meses finalizados el 30 de junio 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	20.736	20.762	3.701	6.153	6.766	71.603	88.223	108.985
Distribución de resultados acumulados (*)									
A reserva legal	-	-	-	451	-	-	(451)	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	71.152	-	(71.152)	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	30.870	30.870	30.870
Saldos al 30/06/2024	26	20.736	20.762	4.152	77.305	6.766	30.870	119.093	139.855

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo del 2024.

	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	20.736	20.762	2.497	32.156	6.766	24.046	65.465	86.227
Distribución de resultados acumulados (**)									
A reserva legal	-	-	-	1.204	-	-	(1.204)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(26.003)	-	(22.842)	(48.845)	(48.845)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	21.203	21.203	21.203
Saldos al 30/06/2023	26	20.736	20.762	3.701	6.153	6.766	21.203	37.823	58.585

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

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 9 de agosto 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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023

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

	30/06/2024	30/06/2023
Actividades operativas		
Resultado neto del periodo	30.870	21.203
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	20.155	8.773
Depreciación de propiedad, planta y equipo	115	99
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	4.516	3.632
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	96	(9.969)
Variación neta provisión para deudores incobrables	(11)	349
Variación neta de provisiones	14	52
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(98.495)	(29.563)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.541	371
Intereses financieros por arrendamiento	8	14
Diferencia de cambio de arrendamientos	(136)	(41)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(9.277)	(23.581)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(2.861)	(4.168)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	5.937	(6.060)
Otros créditos	16.883	(15.106)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	713	706
Deudas comerciales, sociales y otras	(20.816)	(3.927)
Pagos por arrendamientos	(77)	(78)
Pasivos del contrato	35.972	74.265
Pago impuesto a las ganancias	(16.284)	(1.891)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	(27.137)	15.080
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(149.010)	(215.736)
Venta de activos financieros	182.579	168.890
Pago por incorporación de Propiedad, planta y equipo	-	(37)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	33.569	(46.883)
Actividades de financiación		
Pago de Dividendos (*)	-	(3.017)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	-	(3.017)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	4.136	13.319
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	12.130	27.842
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	6.432	(34.820)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 5.8)	22.698	6.341

(*) Neto de \$ 45.828, compensado con deudas con partes relacionadas y con dividendos pendientes de pago.

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 9 de agosto 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 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 9 de agosto 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 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio 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 79,77% y 50,68% para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente y 271,53% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 30 de junio 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 9 de agosto 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 30 de junio 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 en corrientes y no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1 de enero de 2024), permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos 12 meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

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

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 9 de agosto 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 30 de junio 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 9 de agosto 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 30 de junio 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**.

NIIF 19 “Subsidiarias que no son de interés público: Información a Revelar”

El 9 de mayo de 2024, el IASB ha emitido la nueva norma NIIF 19 “Subsidiarias que no son de interés público: Información a Revelar”, que permite a una subsidiaria proporcionar información a revelar reducida al aplicar las NIIF en sus estados financieros. La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de información a revelar para las subsidiarias que optan por aplicarla. A una entidad sólo se le permite aplicar la NIIF 19 cuando: a) es una subsidiaria, b) no es de interés público, y c) su última controlante o cualquier otra intermedia emite estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

La nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida. El Directorio tiene que evaluar los efectos de las mismas y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comenzará el 1° de enero 2027.

Modificaciones a la NIIF 9 y 7

El 30 de mayo de 2024, la IASB emitió modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros para abordar los temas identificados durante la revisión de la implementación posterior de los requerimientos de clasificación y medición de instrumentos financieros de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. El Directorio tiene que evaluar los efectos de las mismas y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comenzará el 1° de enero 2026.

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 informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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 seis meses finalizados el 30 de junio 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:

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Resultado neto del período	30.870	21.203	14.224	24.835
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones)	0,26	0,26	0,26	0,26
Resultado neto por acciones (en pesos)	118.731	81.550	54.708	95.519

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión

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

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

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

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

Los estados financieros 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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.

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

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

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

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

En 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**

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

30/06/2024							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	115	743	22	2.788	22	436	4.126
Saldos al cierre del período	115	743	22	2.788	22	436	4.126
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	37	408	16	1.949	20	243	2.673
Depreciación	1	39	1	87	1	73	202
Saldos al cierre del período	38	447	17	2.036	21	316	2.875
Valores residuales al 30/06/2024	77	296	5	752	1	120	1.251

31/12/2023							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	1.138	502	22	2.788	22	436	4.908
Aumentos	9	241	-	-	-	-	250
Baja	(1.032)	-	-	-	-	-	(1.032)
Saldos al cierre del ejercicio	115	743	22	2.788	22	436	4.126
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	462	365	14	1.746	18	97	2.702
Depreciación	23	43	2	203	2	146	419
Baja	(448)	-	-	-	-	-	(448)
Saldos al cierre del ejercicio	37	408	16	1.949	20	243	2.673
Valores residuales al 31/12/2023	78	335	6	839	2	193	1.453

5.2 Propiedades de inversión

	30/06/2024		31/12/2023	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	14.886	14.886	9.550	9.550
Disminución / Incremento por revaluación	(5.541)	(5.541)	5.336	5.336
Incremento desde Inventario	482	482	-	-
Saldo al cierre del período	9.827	9.827	14.886	14.886

En los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 397 y \$ 301, 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	30/06/2024	31/12/2023
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	223.096	215.145
Total	223.096	215.145
Corrientes		
Inventario terminado	32.299	42.001
Inventario de reventa	6.184	8.010
Inventario en proceso (*)	16.809	19.795
Inventario - materiales	4.200	3.969
Total	59.492	73.775

Los costos financieros activados al 30 de junio de 2024 ascienden a \$ 1.660 (no corriente) y \$ 443 (corriente) y al 31 de diciembre de 2023 \$ 1.846 (no corriente) y \$ 244 (corriente).

(*) Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, incluye gastos de obra por:

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Remuneraciones y cargas sociales	1.771	2.053	913	1.091
Servicios de terceros	6	1	1	1
Combustible y otros	183	142	99	58
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	87	98	44	46
Seguros	14	11	8	6
Electricidad y otros servicios	5	2	4	1
Gastos diversos	40	32	19	20
Total	2.106	2.339	1.088	1.223

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

Al 30 de junio 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	30/6/2024	31/12/2023	Ultima información disponible al 30/06/2024			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias y fideicomisos								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(31)	(49)	Administradora	0,10	18	(31)
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	4.619	4.741	Servicios	6,36	(121)	4.620
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(33)	(41)	Inmobiliaria	0,01	16	(66)
Subtotal			4.555	4.651				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			65	65	Administradora			
Subtotal			65	65				
Total			4.620	4.716				

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

1. Inversiones valuadas de acuerdo con el método de la participación en base a los balances de gestión, los que han sido preparados bajo normas contables profesionales argentinas incluyendo la reconciliación a NIIF.
2. Han sido valuadas al valor de los aportes efectuados, reexpresados según lo definido en la Nota 2.2, el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/06/2024	31/12/2023
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	11	67
Total	11	67
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	78	765
Deudores por alquileres	13	16
Subtotal	91	781
Previsión para deudores incobrables	(44)	(88)
Total	47	693

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	(Disminuciones) (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del Período / ejercicio
Previsión para deudores incobrables	88	24	(35)	(33)	44
Total al 30/06/2024	88	24	(35)	(33)	44
Total al 31/12/2023	216	415	(318)	(225)	88

(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

	30/06/2024	31/12/2023
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	687	3.285
Depósito en garantía	9	9
Total	696	3.294
Corrientes		
Anticipos a proveedores	1.541	3.729
Gastos pagados por adelantado (*)	8.080	7.559
Embargos	100	222
Créditos por cesión	191	304
Gastos a recuperar	105	116
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	43.243	55.959
Créditos fiscales	-	35
Anticipos de honorarios a Directores	1.076	683
Diversos	23	37
Total	54.359	68.644

(*) Al 30 de junio 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 ascendió a \$ 4.611 y \$ 1.685, respectivamente, y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Inversiones en activos financieros

Denominación	30/06/2024			31/12/2023	
	VN	Tipo de cambio	Cotización	Importe	Importe
Fondos Comunes de Inversión					
Allaria Ahorro Clase B	0,76	-	58,83	45	9
Consultatio Fondo de Dinero Clase B	4,09	-	4,97	20	253
FBA Renta Pesos	1	-	106,15	60	20
Novus Liquidez Fondo de Dinero B	1,40	-	4,73	7	2
Novus Liquidez Fondo de Dinero D	0,04	-	4,84	-	2
Delta Pesos Clase B	0,15	-	55,42	8	4
Subtotal en pesos				140	290
CISA Total Investment SP	0,01	909,00	969,56	4.465	7.011
Consultatio Liquidez Ley 27260 C	0,35	909,00	0,73	232	7.538
Allaria Renta Dólar Ley 27260 Clase C	-	-	-	-	158
Subtotal en moneda extranjera				4.697	14.707
Subtotal				4.837	14.997
Valores representativos de deuda					
Bono del Tesoro 2,0% 09-11-2026	82,98	-	15,72	1.305	-
Subtotal en pesos				1.305	-
Bono LA USD 2035	1,52	909,00	0,44	607	-
Bono LA STEP-UP 2041	1,31	909,00	0,42	497	-
US Treas Note 150125	-	-	-	-	12.756
US TNOTE 310126	-	-	-	-	17.578
Subtotal en moneda extranjera				1.104	30.334
Subtotal				2.409	30.334
Total				7.246	45.331

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

	30/06/2024	30/06/2023
Efectivo y saldos en bancos	4.136	13.319
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	4.136	13.319
Efectivo y saldos en bancos	22.698	6.341
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	22.698	6.341

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	30/06/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (*)	37.934	25.438
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (*)	116.816	191.835
Anticipos de clientes recibidos	154.750	217.273
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	37.324	85.479
Boletos de compraventa vigentes y señas	192.074	302.752

(*) 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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 98.495 y \$ 29.563, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	30/06/2024	31/12/2023
Proveedores	890	1.916
Provisiones	5.433	9.576
Total	6.323	11.492

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

	30/06/2024	31/12/2023
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	9.953	30.389
Total	9.953	30.389

5.12 Deudas sociales

	30/06/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	330	280
Provisión para vacaciones y otros	832	1.162
Total	1.162	1.442

5.13 Deudas por arrendamiento

	30/06/2024	31/12/2023
No corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	-	93
Total	-	93
Corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	143	263
Total	143	263

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:

	30/06/2024	30/06/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(14.002)	(5.227)
Diferencia provisión ejercicio anterior	2.426	19
Impuesto a las ganancias diferido	(8.579)	(3.565)
Impuesto a las ganancias	(20.155)	(8.773)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

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:

	30/06/2024	30/06/2023
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	51.025	29.976
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(17.695)	(10.396)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	(34)	(108)
Donaciones	-	7
Diferencia provisión ejercicio anterior	2.426	19
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(4.852)	1.705
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(20.155)	(8.773)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de seis meses al 30 de junio de 2024 y 2023 se indica a continuación:

	31/12/2023	Resultado	30/06/2024
Propiedad, planta y equipo	(119)	132	13
Propiedades de inversión	(5.197)	1.766	(3.431)
Inventario	(89.764)	(64)	(89.828)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	298	(320)	(22)
Otros créditos	(2.927)	456	(2.471)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(883)	940	57
Pasivos del contrato	35.007	(10.343)	24.664
Provisión para contingencias y otros	1.271	(41)	1.230
Arrendamientos	56	(49)	7
Ajuste por inflación impositivo	(41)	33	(8)
Quebrantos	1.089	(1.089)	-
Pasivo por impuesto diferido	(61.210)	(8.579)	(69.789)
	31/12/2022	Resultado	30/06/2023
Propiedad, planta y equipo	(565)	19	(546)
Propiedades de inversión	(3.299)	130	(3.169)
Inventario	(79.273)	(2.898)	(82.171)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(123)	595	472
Otros créditos	(1.766)	(645)	(2.411)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.033)	178	(855)
Pasivos del contrato	31.532	(1.289)	30.243
Provisión para contingencias y otros	650	34	684
Arrendamientos	-	15	15
Ajuste por inflación impositivo	(526)	333	(193)
Quebrantos	37	(37)	-
Pasivo por impuesto diferido	(54.366)	(3.565)	(57.931)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio 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	207	14	(93)	128
Total al 30/06/2024	207	14	(93)	128
Total al 31/12/2023	665	81	(539)	207

(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

	30/06/2024	31/12/2023
Provisión honorarios a Directores	1.076	683
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	5	14
Retenciones y percepciones a depositar	49	50
Impuesto al valor agregado	12	22
Impuesto sobre los ingresos brutos	96	2
Otras deudas fiscales	2	4
Plan de facilidades de pago Bienes Personales	-	11
Total	1.240	786

5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Ingresos por venta de bienes	101.820	32.411	40.338	17.540
Ingresos por alquileres	397	302	124	114
Total	102.217	32.713	40.462	17.654

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

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	50.011	29.152	-	-
Transferencia hacia propiedades de inversión	(482)	-	(482)	-
Bajas por cesiones	(187)	-	-	-
Altas inventario terminado	6.027	13.856	6.027	13.856
Altas inventario de reventa	-	679	-	595
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(38.483)	(37.520)	1.877	(11.144)
Total	16.886	6.167	7.422	3.307

(*) Incluye inventario terminado y de reventa.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio 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

	30/06/2024	30/06/2023	2 trimestre 2024	2 trimestre 2023
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	18	15	-	10
Redes y Servicios S.A.	(122)	282	(684)	29
Lago Norte Propiedades S.A.	8	9	-	6
Fideicomiso Golf Club Nordelta	-	9.663	-	1.882
Total	(96)	9.969	(684)	1.927

5.20 Gastos de comercialización

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Remuneraciones y cargas sociales	766	745	368	357
Otros honorarios y retribuciones	70	139	33	27
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	-	1	-	-
Expensas	478	447	237	295
Impuestos, tasas y contribuciones	3.199	1.294	1.479	735
Comisiones	1.866	795	667	410
Gastos de ventas	1.086	552	437	298
Gastos de marketing	824	53	24	33
Gastos de reparación y mantenimiento	-	4	-	1
Electricidad y otros servicios	5	5	3	2
Seguros	-	4	-	2
Deudores incobrables	24	348	24	144
Gastos generales	121	8	108	4
Total	8.439	4.395	3.380	2.308

5.21 Gastos de administración

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Remuneraciones y cargas sociales	1.224	1.306	590	628
Honorarios a Directores y Síndicos	1.246	1.229	216	357
Otros beneficios al personal	148	138	86	80
Viáticos y movilidad	10	-	6	(3)
Otros honorarios y retribuciones	144	158	89	88
Depreciación de propiedad, planta y equipo	115	98	58	50
Expensas	40	32	27	10
Impuestos, tasas y contribuciones	886	699	652	537
Gastos de reparación y mantenimiento	20	40	12	29
Electricidad y otros servicios	62	28	45	16
Gastos bancarios	200	212	84	127
Seguros	-	2	-	1
Gastos de informática	277	448	98	240
Alquileres	9	13	8	7
Gastos generales	56	41	21	24
Total	4.437	4.444	1.992	2.191

5.22 Otros ingresos operativos

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	13	12	9	10
Recupero créditos incobrables	35	-	8	-
Resultados por cesiones y rescisiones	67	295	67	120
Total	115	307	84	130

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

5.23 Otros egresos operativos

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Impuesto al valor agregado no recuperable	273	288	140	133
Costos adicionales por obras	1.357	279	1.304	128
Cargos por provisión para contingencias	14	51	6	24
Resultados por cesiones y rescisiones	183	-	(15)	-
Total	1.827	618	1.435	285

5.24 Ingresos financieros

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Intereses ganados	255	141	113	(10)
Diferencia de cambio	11.022	-	3.311	(830)
Total	11.277	141	3.424	(840)

5.25 Costos financieros

	30/06/2024	30/06/2023	2° trimestre 2024	2° trimestre 2023
Diferencia de cambio	32.757	1.021	7.925	(4.034)
Resultado de inversiones en activos financieros	4.516	3.632	250	1.531
Intereses financieros por arrendamiento	8	14	2	6
Intereses perdidos	1.069	2.205	284	1.394
Total	38.350	6.872	8.461	(1.103)

6 Patrimonio neto**6.1. Capital Social**

Al 30 de junio 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.

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: \$ 451 a incrementar la Reserva legal hasta su límite y \$ 71.152 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.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

7 Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas**7.1 Accionistas**

Los accionistas de Nordelta S.A. al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	<u>30/06/2024</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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	4.717	14.802
	<u>4.717</u>	<u>14.802</u>
Otros créditos		
Consultatio S.A.	20.611	26.840
Viejo Aguaribay S.A.	7.727	12.235
Nueva Aguaribay S.A.	13.763	16.003
Lago Norte S.A.	10	16
Einetius SA	3	5
Redes y Servicios S.A.	1.129	860
	<u>43.243</u>	<u>55.959</u>
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	4	7
Nordelta Administradora Fiduciaria	1	7
	<u>5</u>	<u>14</u>

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio 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 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(pérdida)	
	30/06/2024	30/06/2023
- Intereses		
Consultatio S.A.	101	67
Viejo Aguariabay S.A.	36	22
Nueva Aguariabay S.A.	63	11
Einetius Argentina S.A.	-	30

Operaciones que no generan movimientos de fondos

	30/06/2024	30/06/2023
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	-	21.404
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	-	20.296
Distribución Dividendos - Pendiente de pago	-	4.128

Operaciones que generan movimientos de fondos

	30/06/2024	30/06/2023
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	-	3.017

7.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y 2023, los honorarios ascienden a \$ 1.246 y \$ 1.229, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 5 y \$ 4, respectivamente.

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

	30/06/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	65	65
Otros créditos (*)	-	43.566	43.566
Créditos por venta de bienes y servicios	-	58	58
Inversiones en activos financieros	7.246	-	7.246
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	22.698	22.698
Total	7.246	66.387	73.633

(*) 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 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

31/12/2023			
Activos financieros	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	65	65
Otros créditos (*)	-	56.531	56.531
Créditos por venta de bienes y servicios	-	760	760
Inversiones en activos financieros	45.331	-	45.331
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	4.136	4.136
Total	45.331	61.492	106.823

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

30/06/2024		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	6.323	6.323
Deudas por arrendamiento	143	143
Otras deudas (**)	1.081	1.081
Total	7.547	7.547

31/12/2023		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	11.492	11.492
Deudas por arrendamiento	356	356
Otras deudas (**)	697	697
Total	12.545	12.545

(**) 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:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 30/06/2024	Importe en pesos al 31/12/2023
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,01	909,00	11
Total activo no corriente en moneda extranjera			11	67
Activo corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,09	909,00	78
Otros créditos	US\$	47,44	909,00	43.127
Inversiones en activos financieros	US\$	6,38	909,00	5.801
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	24,93	909,00	22.665
Total activo corriente en moneda extranjera			71.671	107.778
Total activo en moneda extranjera			71.682	107.845
Pasivo				
Pasivo no corriente				
Deudas por arrendamiento	US\$	-	912,00	-
Total pasivo no corriente en moneda extranjera			-	93
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	0,39	912,00	354
Deudas por arrendamiento	US\$	0,16	912,00	143
Total pasivo corriente en moneda extranjera			497	1.119
Total pasivo en moneda extranjera			497	1.212

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

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 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa

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

	30/06/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	7.246	-	7.246
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	9.827	9.827
Total	7.246	9.827	17.073

	31/12/2023		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	45.331	-	45.331
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	14.886	14.886
Total	45.331	14.886	60.217

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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023:

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/06/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	14.886	(5.541)	482	9.827	(5.541)
Total	14.886	(5.541)	482	9.827	(5.541)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 9 de agosto 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 30 de junio 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 30/06/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	9.550	(371)	9.179	(371)
Total	9.550	(371)	9.179	(371)

(*) 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 con dichas causas, cabe mencionar que en los autos "Fideicomiso Los Alisos -TF 48021-I c/DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA s/Recurso directo de organismo Externo" Expte. 3403/2022 con fecha 27 de junio de 2024 la Sala V de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó resolución por la cual declaró desierto el recurso de apelación presentado por AFIP quedando de esa forma firme la sentencia por la cual se determina que el Fideicomiso Los Alisos no debe tributar el impuesto al valor agregado en lo relacionado a la venta de los lotes del Barrio Los Alisos. No existen otras actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

- 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 diciembre de 2023, el DNU entró en vigencia, lo que ha motivado 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.

Con fecha 30 de mayo de 2024 se logró consenso a nivel de comisiones de la Cámara de Senadores para obtener los dictámenes sobre la ley de Bases y el paquete fiscal, ambos con ciertas modificaciones. Con fecha 13 de junio de 2024, el Senado de la Nación aprobó la Ley Bases y el paquete fiscal proponiéndose algunas modificaciones. Los principales ejes aprobados son: (i) Declaración de emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de 1 año, (ii) Facultades delegadas al Poder Ejecutivo, (iii) Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (RIGI), (ivii) Privatizaciones y (iv) Reforma laboral. Con fecha 27 de junio de 2024 la Cámara de Diputados aprobó las modificaciones realizadas por el Senado de la Nación, siendo ambas leyes sancionadas por el Congreso y finalmente el 8 de julio de 2024 se promulgaron las leyes 27.742 (ley de Bases) y 27.743 (paquete fiscal), con vigencia a partir de dicha fecha.

Posteriormente, mediante el Decreto 608/2024 publicado el 12 de julio de 2024, el Gobierno Nacional reglamentó parte del paquete fiscal en relación a blanqueo de capitales, moratoria fiscal e impuesto sobre

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024 presentadas en forma comparativa**

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

bienes personales. Adicionalmente, con fecha 22 y 23 de julio de 2024 se publicaron los Decretos 652 y 658, a través de los cuales se reglamentan los títulos de la ley 27.743 referidos a impuesto a las ganancias de cuarta categoría y régimen del impuesto al valor agregado e impuestos internos, respectivamente.

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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio 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 9 de agosto de 2024, fecha en que estos estados financieros intermedios separados condensados 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.

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 9 de agosto de 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 9 de agosto 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 30 de junio de 2024, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de seis 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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

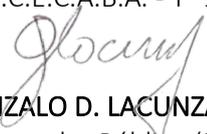
- a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en 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 30 de junio de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$108.410.085 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de agosto 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

1. 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 30 de junio de 2024, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 15.

2. 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).

3. 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.

4. 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 108.410.085 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de agosto 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 30 de junio de 2024.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estado intermedio separado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

b) Estados financieros intermedios consolidados condensados

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2024.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Notas 1 a 16 correspondientes a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

c) Informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 e informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, reexpresados en moneda del 30 de junio 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 ítems 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 9 de agosto 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados y en proceso de transcripción en el libro Inventario y balances de la Sociedad.

- f) Al 30 de junio 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 \$ 108.410.085.- no siendo exigible a esa fecha.

Buenos Aires, 9 de agosto de 2024.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUÍN IBAÑEZ

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de agosto de 2024

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 09/08/2024 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 30/06/2024 perteneciente a NORDELTA S.A. CUIT 30-65866089-2, intervenida por el Dr. GONZALO DANIEL LACUNZA. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado
Dr. GONZALO DANIEL LACUNZA
Contador Público (U.C.A.)
CPCECABA T° 319 F° 45

Firma en carácter de socio
DELOITTE & CO. S.A.
T° 1 F° 3
SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: 8wgqygt

Legalización N° 911392

