

DELTA DEL PLATA S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

MEMORIA

Señores Accionistas de
Delta Del Plata S.A.

De acuerdo a disposiciones legales y estatutarias, el Directorio cumple en someter a consideración de los señores Accionistas la Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas y Anexos y los Informes de los Auditores Independientes y de la Comisión Fiscalizadora, todos ellos correspondientes al vigésimo séptimo ejercicio económico iniciado el 1º de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Consideraciones generales

Con la asunción del nuevo gobierno, Argentina inició en 2024 un proceso de estabilización de su macroeconomía enfocado en reducir la inflación, controlar la emisión monetaria y alcanzar el equilibrio fiscal. Además de haber obtenido buenos resultados en materia fiscal y de inflación, Argentina tuvo superávit fiscal en el año 2024 por primera vez en más de 15 años. El riesgo país también se ha reducido, pasando de 1.906 puntos en diciembre 2023 a 635 puntos en diciembre 2024.

Durante el año 2024 el índice de precios al consumidor (“IPC”) difundido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”) acumuló una variación de 117,8% mientras que en 2023 había sido del 211,4%.

Asimismo, de acuerdo con el INDEC, el índice estimador mensual de la actividad económica (“EMAE”) tocó fondo en abril de 2024 y, desde entonces, se encuentra en crecimiento. En octubre de 2024 (último dato disponible) la economía se encuentra ya por encima de los niveles registrados al final del gobierno anterior en noviembre/diciembre 2023.

La Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, informó que las exportaciones agroindustriales del país lograron un incremento significativo durante 2024 y alcanzaron un volumen total de 102 millones de toneladas, lo que representa un aumento de 56% en comparación con 2023. Este crecimiento también se tradujo en un valor total exportado de 47.138 millones de dólares, un 26% más que el año anterior. De acuerdo con datos del INDEC, en diciembre de 2024, las exportaciones totalizaron USD 7.035 millones y las importaciones USD 5.369 millones. Como resultado, el intercambio comercial (exportaciones más importaciones) aumentó 30,2% en relación con igual mes del año anterior y alcanzó un monto de USD 12.405 millones. La balanza comercial presentó un superávit de USD 1.666 millones con un resultado positivo por décimo tercer mes consecutivo.

Por otra parte, el peso argentino fue la moneda más apreciada del mundo en 2024: desde diciembre de 2023 la revalorización fue del 40% en términos reales, superando al resto de las monedas. Este hecho responde principalmente al esquema cambiario llevado a cabo por el Ministerio de Economía, basado en cepo y un ritmo de devaluación mensual o “*crawling peg*” del 2%, nivel por debajo de los niveles que marcó el (“IPC”) durante todo 2024. La cotización de cierre del 2024 según el tipo de cambio vendedor del BNA fue de \$ 1.032,0 un 27,7% respecto del cierre 2023 de \$ 808,5 por cada USD. En tanto que el dólar CCL tuvo una cotización de \$ 1.186,2 al cierre 2024 versus \$ 973,2 al cierre 2023; es decir un 22% de incremento, muy por debajo del IPC que varió un 117,8% en 2024.

Respecto del PBI la última información publicada a la fecha, indica que para el tercer trimestre del 2024 la variación interanual muestra un descenso del 2,1% respecto de igual trimestre del 2023.

Empleo

De acuerdo con el último informe del INDEC de diciembre 2024, en el tercer trimestre de ese año la tasa de desocupación aumentó respecto del año anterior. Pasó del 5,7% al cierre del 2023 al 6,9% en 2024. La tasa de actividad – que mide la población económicamente activa sobre el total de la población– alcanzó el 48,3%; la tasa de empleo – que mide la proporción de personas ocupadas con relación a la población total– se ubicó en 45%.

Pobreza

Según estimaciones del Observatorio de la Deuda Social de la Universidad Católica Argentina (“UCA”), el nivel de pobreza subió del 49,5% al cierre de diciembre 2023 al 49,9% en el tercer trimestre 2024. Por otra parte, la población en situación de indigencia pasó del 14,2% en diciembre de 2023 al 12,3% en el tercer trimestre de 2024.

Para no caer debajo de la línea de pobreza, una familia argentina tipo (de 4 integrantes) necesitó en diciembre de 2024 ingresos superiores al de una canasta básica de \$ 1.024.435 (\$ 495.800 a diciembre 2023). Por su parte, la canasta básica alimentaria marcó que, para una familia tipo no caiga en la indigencia, se requirieron \$ 449.314 a diciembre 2024.

Perspectivas para el 2025

Según las más recientes proyecciones del Fondo Monetario Internacional (“FMI”), de la tabla de proyecciones para 30 economías seleccionadas que el organismo reporta en el “Panorama Económico Mundial” la economía argentina será una de las cinco de mayor crecimiento del mundo en 2025, con un aumento del 5% del PBI, solo superada por las proyecciones para la India (6,5%), Filipinas (6,3%), Kazakstán (5,5%) e Indonesia (5,1%). Asimismo, el Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”) del Banco Central de la República Argentina pronostica para 2025 un crecimiento del PBI del 4,6% el cual está motorizado principalmente por la industria y el comercio, con subas de 6,2% y 6,7%, respectivamente. Por su parte, el sector agropecuario se estima una suba del 3,5% luego de la recuperación de la cosecha del corriente.

El Gobierno Nacional se plantea durante 2025 garantizar nuevamente el equilibrio fiscal para sostener las condiciones de estabilidad macroeconómica que permitan, junto con las reformas aprobadas por el Congreso en la Ley Bases y el DNU 70/2023, el despegue definitivo de las potencialidades productivas del país, generando un ambiente favorable para el incremento de la inversión privada, una mejora de la productividad, y el crecimiento de la actividad, del empleo y los ingresos.

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

Los porcentajes de participación en el capital de Delta del Plata S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

	...2024...	...2023...
Sociedad Comercial del Plata S.A.	50,0000	50,0000
Inversiones Delta S.A.	42,8600	42,8600
Corporación Financiera Guadalmar	7,1400	7,1400

EVOLUCION DE LA SOCIEDAD

Las actividades desplegadas por Delta del Plata S.A. (DDP) durante el año 2024 se centraron en el análisis y evaluación de nuevas alternativas para llevar adelante el proyecto inmobiliario en el Delta acorde con la nueva realidad económica y coyuntural que se vive en nuestro país.

Estructura Patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 comparativa con el ejercicio anterior

Al 31 de diciembre de 2024, el activo aumentó a \$ 12.161.352.654 mientras que el pasivo totalizó \$118.867.540, determinando un Patrimonio Neto de \$ 12.042.485.114.

	<u>31.12.24</u>	<u>31.12.23</u>
Activo corriente	2.860.127	931.234
Activo no corriente	<u>12.158.492.527</u>	<u>12.151.246.101</u>
Total Activo	<u>12.161.352.654</u>	<u>12.152.177.335</u>

Pasivo corriente	37.854.422	60.298.652
Pasivo no corriente	81.013.118	27.942.318
Total Pasivo	118.867.540	88.240.970
Patrimonio Neto		
Capital social	924.025.560	924.025.560
Ajuste de Capital	11.234.867.096	11.234.867.096
Resultados no asignados	(116.407.542)	(94.956.291)
Total PN	12.042.485.114	12.063.936.365
Total del Patrimonio Neto y Pasivo	12.161.352.654	12.152.177.335

La Sociedad tiene un capital social de \$ 924.025.560 representado por 924.025.560 acciones ordinarias, escriturales de VN 1 cada una y de 1 voto por acción. Teniendo en cuenta el patrimonio neto registrado al cierre del ejercicio, el valor de libros de la acción asciende a \$ 13,03.

- *Situación de corto plazo*

Al 31.12.24, el activo corriente aumentó a \$ 2.860.127 (0,024% del total del activo), superior al existente al 31.12.23 de \$931.234. El principal rubro del activo corriente lo constituyen caja y bancos, que totalizan \$2.336.694.

El pasivo corriente (31,84% del total del pasivo) totalizó \$37.854.422 frente a \$60.298.652 de 2023.

El capital de trabajo negativo pasó entonces de \$59.367.418 en 2023 a \$34.994.295 en 2024.

- *Situación de largo plazo*

El activo no corriente ascendió a \$12.158.492.527 (99,98% del total activo), frente al registrado al 31.12.23 de \$12.151.246.101.

Los bienes de uso y las inversiones constituyen los principales rubros, al absorber el 69,12% y el 30,63% respectivamente, del total del activo no corriente. Los primeros totalizaron \$8.403.806.810, y están compuestos por lotes a ser utilizados en un emprendimiento inmobiliario. Los segundos, de \$3.723.704.230, se conforman mayormente por terrenos.

El pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2024 ascendió a \$81.013.118 (68,15% del total del pasivo) frente a \$27.942.318 de 2023.

Estructura de Resultados de la Sociedad por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Al 31.12.24, cierre de su ejercicio económico, Delta Del Plata S.A., registró una pérdida neta de (\$21.451.251), fue producto principalmente de los gastos de administración por (\$78.493.801).

Los resultados financieros y por tenencia totalizaron una ganancia de \$43.526.456 y otros egresos fueron por (\$6.691.537). En consecuencia, el resultado antes de impuestos a las ganancias arrojó una pérdida de (\$41.658.882).

	<u>31.12.24</u>	<u>31.12.23</u>
Gastos de administración	(78.493.801)	(85.072.499)
Otros egresos	(6.691.537)	(6.228.107)
Resultados financieros y por tenencia netos incluyendo el RECPAM	<u>43.526.456</u>	<u>(2.284.910)</u>
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(41.658.882)	(93.585.516)
Impuesto a las ganancias	<u>20.207.631</u>	<u>22.891.317</u>
Pérdida del ejercicio	(21.451.251)	(70.694.199)

Estructura de generación o aplicación de Fondos de la Sociedad por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

La variación del efectivo en el ejercicio finalizado el 31.12.24 fue un aumento de \$ 1.999.099.

	<u>31.12.24</u>	<u>31.12.23</u>
Fondos generados por (utilizados en) las actividades operativas	1.999.099	(25.878.772)
Fondos generados por las actividades de inversión	-	21.745.506
Aumento (Disminución) neta de efectivo	<u>1.999.099</u>	<u>(4.133.266)</u>

Los fondos netos utilizados en las actividades operativas durante el ejercicio descendieron a \$1.999.099. En cuanto a los fondos netos generados en las actividades de financiación no hubo.

Principales indicadores

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

	<u>31.12.24</u>	<u>31.12.23</u>
Liquidez (1)	0,08	0,02
Solvencia (2)	101,31	136,72
Inmovilización del capital (3)	0,99	0,99
Rentabilidad (4)	-	-

(1) Activo corriente / Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto / Pasivo Total

(3) Activo no corriente / Activo Total

(4) Resultado del ejercicio / Patrimonio Neto Total

Política comercial, financiera y de inversiones de la Sociedad

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

Perspectivas

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

AFFECTACION DE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

Teniendo en cuenta los resultados registrados durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el Directorio propondrá a los accionistas que la pérdida del ejercicio de \$21.451.251 se mantenga dentro de los resultados no asignados.

VENCIMIENTO DE MANDATOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2025

EL DIRECTORIO

DELTA DEL PLATA S.A.

Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico
finalizado el 31 de diciembre de 2024 (nota 1.2)
27º ejercicio económico

Denominación de la sociedad:	Delta del Plata S.A.
CUIT:	30-69686496-5
Domicilio legal:	Esmeralda 1320, piso 7 "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad principal de la sociedad:	Operaciones inmobiliarias en general. Incursión en el negocio de loteos, fraccionamientos, urbanizaciones y clubes de campo.
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:	1.646.046
Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:	Del estatuto: 18 de febrero de 1998 De las modificaciones: 12 de marzo de 2002 25 de junio de 2013 13 de julio de 2015 04 de enero de 2024
Fecha de finalización del contrato social:	18 de febrero de 2097
Datos de las sociedades controlantes:	
Denominación de la sociedad:	Sociedad Comercial del Plata S.A.
CUIT:	CUIT: 33-52631698-9
Actividad principal:	Servicios de financiación y actividades financieras
Domicilio legal:	Esmeralda 1320, piso 7 "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Denominación de la sociedad:	Inversiones Delta S.A.
CUIT:	CUIT: 30-69724422-7
Actividad principal:	Servicios de financiación y actividades financieras
Domicilio legal:	Av. Del Libertador 498, piso 27 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

EJERCICIO ECONOMICO NUMERO 27

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR (Nota 1.3)
(expresado en pesos - Nota 1.2)

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

Inicialado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha

28 de febrero 2025

Adriana G. Raffaelli

Contadora Pública (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

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

Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024

Comparativo con el ejercicio anterior

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

ACTIVO	31/12/2024	31/12/2023	PASIVO	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Anexo I)	2.336.694	337.595	Deudas comerciales (Anexos I y V)	3.936.288	4.456.363
Otros créditos (Anexos I y V)	523.433	593.639	Deudas sociales (Anexos I y V)	2.825.700	2.649.961
Total Activo corriente	2.860.127	931.234	Deudas fiscales (Anexos I y V)	2.084	93.172
			Otras deudas (Anexos I y V)	31.090.350	53.099.156
			Total Pasivo corriente	37.854.422	60.298.652
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Anexos I y V)	30.981.487	23.735.061	Previsiones para juicios (Anexos IV y V)	1.320	2.874
Propiedades de inversión (Anexo I)	3.723.704.230	3.723.704.230	Otras deudas (Anexos I y V)	81.011.798	27.939.444
Bienes de uso (Anexo II)	8.403.806.810	8.403.806.810	Total Pasivo no corriente	81.013.118	27.942.318
Total Activo no corriente	12.158.492.527	12.151.246.101			
			Total Pasivo	118.867.540	88.240.970
			PATRIMONIO NETO		
			(según estado respectivo)	12.042.485.114	12.063.936.365
Total Activo	12.161.352.654	12.152.177.335	Total Pasivo y Patrimonio Neto	12.161.352.654	12.152.177.335

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

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

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

Estado de resultados

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos de administración (Anexo III)	(78.493.801)	(85.072.499)
Otros ingresos y egresos netos (Anexo I)	(6.691.537)	(6.228.107)
Resultados financieros y por tenencia netos incluyendo el RECPAM (Nota 1.2)	43.526.456	(2.284.910)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(41.658.882)	(93.585.516)
Impuesto a las ganancias (Nota 2.g)	20.207.631	22.891.317
Pérdida del ejercicio	(21.451.251)	(70.694.199)

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

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

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

Estado de evolución del patrimonio neto

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

Rubros	Aportes de los propietarios		Resultados no asignados	Total del patrimonio neto 31/12/2024	Total del patrimonio neto 31/12/2023
	Capital social (Nota 3)	Ajuste de capital			
Saldos al inicio del ejercicio	924.025.560	11.234.867.096	(94.956.291)	12.063.936.365	12.134.630.564
Resultado del ejercicio - Pérdida	-	-	(21.451.251)	(21.451.251)	(70.694.199)
Saldos al cierre del ejercicio	924.025.560	11.234.867.096	(116.407.542)	12.042.485.114	12.063.936.365

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

13,03

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.
 Nº de Registro en la I.G.J.: 1.646.046
Estado de flujo de efectivo
 Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
 (Expresado en pesos - Nota 1.2)

	31/12/2024	31/12/2023
Variación del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio (1)	337.595	4.470.861
Efectivo al cierre del ejercicio (1)	2.336.694	337.595
Aumento (Disminución) neta del efectivo	1.999.099	(4.133.266)
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Pérdida ordinaria del ejercicio	(21.451.251)	(70.694.199)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Impuestos a las ganancias	(20.207.631)	(22.891.317)
Previsión del impuesto al valor agregado (Anexo IV)	6.691.537	7.132.342
Previsión para juicios y costas judiciales (Anexo IV)	(1.554)	(6.078)
Provisiones	1.986.950	1.680.922
Diferencia de cambio en deudores varios	-	(9.657.495)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en otros créditos	6.339.874	41.416.932
Disminución en deudas comerciales	(520.075)	(1.433.111)
(Disminución) Aumento en deudas fiscales	(91.088)	47.732
Disminución en deudas sociales	(1.811.211)	(1.648.843)
Aumento en otras deudas	31.063.548	30.174.343
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) en las actividades operativas	1.999.099	(25.878.772)
Actividades de inversión		
Cobro por venta de lotes	-	21.745.506
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	-	21.745.506
Aumento (Disminución) neta del efectivo	1.999.099	(4.133.266)

(1) Considerando efectivos los rubros Caja y bancos.

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

José Aranguren
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
 Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. Normas contables aplicadas

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

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

1.2. Reexpresión en moneda homogénea

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

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

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

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

Descripción del proceso de reexpresión a moneda de cierre

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

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

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

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

1.2. Reexpresión en moneda homogénea (Continuación)

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

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

Utilización de dispensas opcionales establecidas en la Resolución J. G N° 539/2018 de la FACPCE

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración de la Sociedad ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la Resolución J.G.N° 539/2018 (FACPCE), en su versión adoptada por la Resolución C. D. N° 107/2018 (modificada por la resolución M.D N° 11/2019 y la resolución N° 11/2021)

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

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

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

1.2 Reexpresión en moneda homogénea (Continuación)

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

1.3. Estados contables comparativos

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

1.4. Estimaciones contables

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

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN

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

a) Activos y pasivos monetarios:

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

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

b) Propiedades de inversión:

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

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

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

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

c) Bienes de uso:

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

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

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

d) Previsiones:

Saldo a favor de Impuesto al Valor Agregado: Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se ha previsionado totalmente el saldo, como consecuencia de un análisis de recuperabilidad efectuado al cierre del ejercicio.

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

e) Patrimonio neto:

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

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

f) Cuentas de resultados:

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

g) Impuesto a las ganancias:

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

Con fecha 29 de diciembre de 2017 fue sancionada la Ley N° 27.430 de Reforma tributaria. La misma establece que la tasa del impuesto a las ganancias para las sociedades de capital será del 30% para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de enero del 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019 y se reducirá al 25% para los ejercicios posteriores. Por medio de la Ley N° 27.541 publicada el 23 de

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

g) Impuesto a las ganancias: (Continuación)

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

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

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

Ganancia neta imponible acumulada	Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$		
-	34.703.523,08	-	0,25
34.703.523,08	347.035.230,79	8.675.880,77	0,30
347.035.230,79	En adelante	102.375.393,08	0,35

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

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

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

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

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

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

g) Impuesto a las ganancias (Continuación)

(1/6) en el primer período fiscal que aplique el ajuste por inflación y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se incluye por este concepto un pasivo por impuesto diferido de \$188.053 y \$1.189.915 respectivamente.

Por el ejercicio finalizado en diciembre de 2024 el ajuste por inflación impositivo arrojó un quebranto que asciende a \$ 4.503.730,97 el cual se encuentra incluido en su totalidad en la determinación del impuesto correspondiente al presente ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2023 el ajuste por inflación impositivo arrojó un quebranto (o cargo s/corresponda) que asciende a \$ 15.123.832,23 el cual se encuentra incluido en su totalidad en la determinación del impuesto correspondiente al ejercicio anterior.

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

	31/12/2024	31/12/2023
Activo diferido:		
Quebranto impositivo	30.530.276	23.259.368
Provisión para gastos	396	862
Subtotal	30.530.672	23.260.230
Pasivo diferido:		
Pasivo por ajuste por inflación impositivo	(188.053)	(1.189.915)
Subtotal	(188.053)	(1.189.915)
Activo por impuesto diferido neto	30.342.619	22.070.315

A continuación, se expone el detalle de quebrantos impositivos y créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta, y sus plazos de utilización al 31 de diciembre de 2024:

Ejercicio fiscal hasta el cual se puede utilizar	Crédito por quebranto impositivo	Crédito ganancia mínima presunta
2025	767.883	146.359
2026	-	147.610
2027	354.197	-
2028	9.249.378	-
2029	20.158.818	-
Total	30.530.276	293.969

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

2. CRITERIOS DE MEDICIÓN (Continuación)

- g) Impuesto a las ganancias (Continuación)

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

3. CAPITAL SOCIAL

El estado de capital al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Suscripto	\$ 924.025.560	\$ 924.025.560
Integrado	\$ 924.025.560	\$ 924.025.560
Inscripto	\$ 924.025.560	\$ 924.025.560

Al 31 de diciembre de 2024, el capital suscripto e integrado de la Sociedad es de 924.025.560 y al 31 de diciembre de 2023, el capital suscripto e integrado era de 924.025.560.

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

4. DEMANDA POR USUCAPIÓN

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

5. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

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

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

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

Nº de Registro en la I.G.J: 1.646.046

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ECONOMICOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Pesos - Nota 1.2)

5. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

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

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

Los saldos al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 con sociedades Art.33 Ley N. 19.550 son los siguientes:

Denominación	Relación	Otras deudas	
		31/12/2024	31/12/2023
Sociedad Comercial del Plata S.A.	Controlante	40.505.899	13.969.722
Inversiones Delta S.A.	Controlante	34.721.656	1.994.876
Corp. Financiera Guadalmar	Vinculada	5.784.243	11.974.846
Total		81.011.798	27.939.444

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen operaciones con sociedades Art.33 Ley N°19.550, sociedades relacionadas y otras partes vinculadas.

7. REGISTROS CONTABLES

A la fecha de presentación de los estados contables, se encuentra pendiente de transcripción en el libro Diario las registraciones correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024, y la transcripción del presente balance al libro Inventarios y Balances.

8. CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO

Al 31/12/2024 y al 31/12/2023 la Sociedad registra un capital de trabajo negativo por \$34.994.295 y \$59.367.418 respectivamente. Dicha situación se debe al aumento de deudas comerciales y de otras deudas. El Directorio considera que dicha situación no afecta el normal desarrollo de los negocios.

9. HECHOS POSTERIORES

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

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

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

Composición de los principales rubros

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

ANEXO I

(Hoja 1 de 2)

	31/12/2024	31/12/2023
Caja y bancos		
Dinero en efectivo - pesos	-	24.891
Bancos en pesos	2.336.694	312.704
Total	<u>2.336.694</u>	<u>337.595</u>
Otros créditos		
Corrientes		
Préstamos a empleados	-	45.299
Seguros a devengar	38.086	83.436
Impuesto a los débitos y créditos bancarios Ley 25.413	485.347	464.904
Total	<u>523.433</u>	<u>593.639</u>
No corrientes		
Saldo a favor de impuesto a las ganancias	323.871	705.273
Impuesto a la ganancia mínima presunta	293.969	939.373
Activo por impuesto diferido (Nota 2.g)	30.342.619	22.070.315
Impuesto al valor agregado saldo a favor	11.269.125	12.954.539
Previsión impuesto al valor agregado saldo a favor (Anexo IV)	(11.248.097)	(12.934.439)
Total	<u>30.981.487</u>	<u>23.735.061</u>
Propiedades de inversión		
Propiedades de inversión	3.723.704.230	3.723.704.230
Total	<u>3.723.704.230</u>	<u>3.723.704.230</u>
Deudas comerciales		
Proveedores	2.626.076	2.975.348
Provisiones	1.310.212	1.481.015
Total	<u>3.936.288</u>	<u>4.456.363</u>
Deudas sociales		
Cargas sociales a pagar	692.032	826.679
A.R.T. a pagar	66.292	65.412
Otras deudas sociales	80.426	76.948
Provisión vacaciones	1.986.950	1.680.922
Total	<u>2.825.700</u>	<u>2.649.961</u>

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

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

Composición de los principales rubros

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en pesos - Nota 1.2)

ANEXO I

(Hoja 2 de 2)

	31/12/2024	31/12/2023
Deudas fiscales		
Retenciones impuesto a las ganancias a pagar	2.084	93.172
Total	<u>2.084</u>	<u>93.172</u>
Otras deudas		
Corrientes		
Costas judiciales a pagar (Nota 4 y 5)	31.090.350	53.099.156
Total	<u>31.090.350</u>	<u>53.099.156</u>
No corrientes		
Accionistas (Nota 6)	81.011.798	27.939.444
Total	<u>81.011.798</u>	<u>27.939.444</u>
Otros ingresos y egresos netos	31/12/2024	31/12/2023
Recupero por litigios judiciales	-	904.235
Previsión saldos a favor impositivos (Anexo IV)	(6.691.537)	(7.132.342)
Total	<u>(6.691.537)</u>	<u>(6.228.107)</u>

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

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

Bienes de uso

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en pesos - Nota 1.2)

ANEXO II

Concepto	Valor al inicio del ejercicio	Valor al cierre del ejercicio
Terrenos para uso común	8.403.806.810	8.403.806.810
Totales al 31/12/2024	8.403.806.810	8.403.806.810
Totales al 31/12/2023	8.403.806.810	8.403.806.810

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

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

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

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en pesos- Nota 1.2)

ANEXO III

Rubros	Total	Gastos de administración
Sueldos y gratificaciones	20.546.929	20.546.929
Cargas sociales	4.858.480	4.858.480
Otros beneficios personal	2.315.534	2.315.534
Honorarios y retribuciones por servicios	32.004.735	32.004.735
Movilidad y viáticos	9.452.006	9.452.006
Gastos de oficina	131.629	131.629
Impuestos y contribuciones	8.300.743	8.300.743
Gastos bancarios	452.153	452.153
Diversos	431.592	431.592
Totales al 31/12/2024	78.493.801	78.493.801
Totales al 31/12/2023	85.072.499	85.072.499

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

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

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

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

Previsiones

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en pesos-Nota 1.2)

ANEXO IV

Detalle	Saldo al inicio	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Deduccidas del activo: Previsión IVA saldo a favor	12.934.439	6.691.537 a)	(8.377.879) b)	11.248.097	12.934.439
Incluidas en el pasivo: Previsión para juicios	2.874	-	(1.554) b)	1.320	2.874
Totales	12.937.313	6.691.537	(8.379.433)	11.249.417	12.937.313

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

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

José Aranguren
Por Comisión Fiscalizadora

Adriana G. Raffaelli
C.P.C.E.C.A.B.A Tº125 Fº65
Ver informe profesional por separado

Gonzalo Tanoira
Presidente

DELTA DEL PLATA S.A.

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

Plazos, tasas de interés y pautas de actualización de créditos y deudas

Correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en pesos-Nota 1.2)

ANEXO V

	Créditos		Deudas	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
A vencer:				
hasta 3 meses	523.433	593.639	6.764.072	7.199.496
Más de 12 meses	30.981.487	23.735.061	81.013.118	27.942.318
Sin plazo establecido	-	-	31.090.350	53.099.156
TOTAL	31.504.920	24.328.700	118.867.540	88.240.970

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

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

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITOR INDEPENDIENTE

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

1- OPINIÓN

He auditado los estados contables adjuntos de **Delta del Plata S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo e información complementaria correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 9 y los anexos I a V.

En mi opinión, los estados contables adjuntos mencionados previamente presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **Delta del Plata S.A.** al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2- FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

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

- a) Identifiqué y evalué los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.
- b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evalué si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de **Delta del Plata S.A.**
- d) Concluí sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de **Delta del Plata S.A.**, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluí sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluí que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

6- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados contables de **Delta del Plata S.A.** al 31 de diciembre 2024 citados en el apartado 1. Excepto por lo mencionado en Nota 7, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales, de acuerdo a normas legales vigentes.
- b) Según surge de los registros contables de la sociedad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 534.543,92 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2025.

Adriana G. Raffaelli
Contadora Pública (U.C.A)
C.P.C.E.C.A.B.A Tº 125 Fº 65

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de

Delta del Plata S.A.

C.U.I.T.: 30-69686496-5

Domicilio Legal: Esmeralda 1320, 7º piso "A"

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

I.- MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos integrantes de la comisión fiscalizadora, la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos vigentes, acerca de los estados contables de Delta del Plata S.A, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las nota 1 a 9 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a V, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Manifestamos que, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, contemplan, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Delta del Plata S.A al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha. Asimismo, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular con relación a la memoria de los directores en cuanto al cumplimiento con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

II.- FUNDAMENTO DE LA MANIFESTACIÓN

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

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

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

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

Asimismo, con relación a la memoria de los directores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control, no teniendo, en lo que es materia de nuestra competencia, observaciones que formular.

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

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

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

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

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

IV.- RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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

V.- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Excepto por lo mencionado en la Nota 7, los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b) En el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como síndicos conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades.
- c) Hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2025

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 01 de marzo de 2025

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 con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 28/02/2025

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: Delta del plata S.A.

CUIT: 30-69686496-5

Fecha de Cierre: 31/12/2024

Monto total del Activo: \$12.161.352.654,00

Intervenida por: Dra. ADRIANA GRACIELA RAFFAELLI

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. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dra. ADRIANA GRACIELA RAFFAELLI

Contador Público (Pontificia Universidad Católica Arg. Sta María de los Bs.As.)

CPCECABA T° 125 F° 65



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°
818287

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
mldqqrwc

