

Estados financieros intermedios condensados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025

Informes de revisión emitidos por los auditores independientes

Informe de la comisión fiscalizadora

NORDELTA

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
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	10
4.1. Juicios críticos	11
4.1.1 Reconocimiento de ingresos	11
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	11
4.2. Estimaciones significativas	12
4.2.1 Provisiones para contingencias	12
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión	12
4.2.3 Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido	12
5. Consolidación con subsidiarias	13
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados	13
6.1. Propiedad planta y equipo	13
6.2. Propiedades de inversión	14
6.3. Inventario	14
6.4. Inversiones en otras entidades	15
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	15
6.6. Otros créditos	16
6.7. Inversiones en activos financieros	16
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo)	16
6.9. Pasivos del contrato	16
6.10. Deudas comerciales	17
6.11. Impuesto a las ganancias a pagar	17
6.12. Deudas sociales	17
6.13. Deudas por arrendamientos	17
6.14. Otras deudas	18
6.15. Pasivo por impuesto diferido	18
6.16. Provisiones	19
6.17. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	20
6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	20
6.19. Gastos de comercialización	21
6.20. Gastos de administración	21

6.21. Otros ingresos operativos	21
6.22. Otros egresos operativos	21
6.23. Ingresos financieros	22
6.24. Costos financieros	22
7. Patrimonio neto	22
7.1 Capital social	22
7.2. Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024	22
7.3. Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	22
8. Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	22
8.1. Accionistas	22
8.2 Saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	23
8.3 Remuneración a la Administración	24
9. Instrumentos financieros	24
9.1 Instrumentos financieros por categoría	24
9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera	25
10. Valor razonable de los activos y pasivos	25
11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos	27
12. Bienes de disponibilidad restringida	27
13. Nuevo régimen de flexibilización cambiaria	27
14. Hechos posteriores	27
15. Aprobación de estados financieros intermedios consolidados condensados	27
Estados intermedios separados condensados de situación financiera	28
Estados intermedios separados condensados de resultados integrales	29
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio	30
Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo	31
1. Información general de la Sociedad	32
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	32
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	32
2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea	33
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	33
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	34
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	36
4.1. Juicios críticos	36
4.1.1 Reconocimiento de ingresos	36
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	37
4.2. Estimaciones significativas	37
4.2.1. Provisiones para contingencias	37
4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión	37
4.2.3. Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido	38
5 Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios separados condensados	38
5.1 Propiedad, planta y equipo	38
5.2 Propiedades de inversión	39
5.3 Inventario	39
5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	40

5.5	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	40
5.6	Otros créditos	41
5.7	Inversiones en activos financieros	42
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)	42
5.9	Pasivo del contrato	43
5.10	Deudas comerciales	43
5.11	Impuesto a las ganancias a pagar	43
5.12	Deudas sociales	43
5.13	Deudas por arrendamiento	44
5.14	Pasivo por impuesto diferido.....	44
5.15	Provisiones	45
5.16	Otras Deudas.....	46
5.17	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	46
5.18	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	46
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	46
5.20	Gastos de comercialización	46
5.21	Gastos de administración	47
5.22	Otros ingresos operativos	47
5.23	Otros egresos operativos.....	47
5.24	Ingresos financieros.....	47
5.25	Costos financieros	48
6	Patrimonio neto.....	48
6.1.	Capital Social	48
6.2.	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024	48
6.3.	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	48
7	Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	48
7.1	Accionistas.....	48
7.2	Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	49
7.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	49
7.4	Remuneración a la Administración.....	50
8	Instrumentos financieros.....	50
8.1	Instrumentos financieros por categoría	50
8.2	Instrumentos financieros en moneda extranjera	51
9.	Valor razonable de los activos y pasivos	51
10.	Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero	53
11.	Bienes de disponibilidad restringida	53
12.	Nuevo régimen de flexibilización cambiaria	53
13.	Hechos posteriores.....	54
14.	Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados	54
	Informe de auditoría emitido por los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	55
	Informe de auditoría emitido por los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados.....	57
	Informe de comisión fiscalizadora.....	59

Nordelta S.A.

Estados financieros intermedios consolidados condensados

al 31 de marzo de 2025

presentados en forma comparativa

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

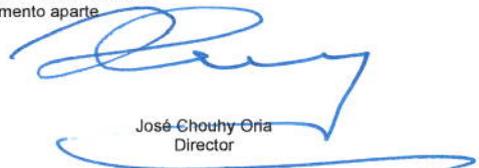
Información legal

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 sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024

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

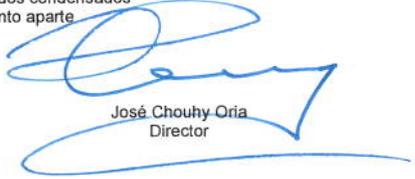
Activo	Nota	31/03/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	9.094	9.338
Propiedades de inversión	6.2	13.805	14.263
Inventario	6.3	331.091	277.120
Inversiones en otras entidades	6.4	104	108
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	10	15
Otros créditos	6.6	2.161	1.758
Total del activo no corriente		356.265	302.602
Activo corriente			
Inventario	6.3	98.377	140.180
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	1.872	1.641
Otros créditos	6.6	93.051	16.009
Inversiones en activos financieros	6.7	11.441	59.044
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	11.992	2.784
Total del activo corriente		216.733	219.658
Total del activo		572.998	522.260
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		27.302	27.302
Resultados acumulados		91.939	86.449
Atribuible a los propietarios de la controlante		119.241	113.751
Total del patrimonio		119.241	113.751
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	173.053	149.996
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	2.627	-
Pasivo por impuesto diferido	6.15	99.679	98.371
Provisiones	6.16	178	185
Total del pasivo no corriente		275.537	248.552
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	155.715	129.423
Deudas comerciales	6.10	9.324	10.598
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	7.140	12.134
Deudas sociales	6.12	1.882	1.947
Deudas por arrendamiento	6.13	17	72
Otras deudas	6.14	4.142	5.783
Total del pasivo corriente		178.220	159.957
Total del pasivo		453.757	408.509
Total del pasivo y del patrimonio		572.998	522.260

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.I.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024

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

	Nota	31/03/2025	31/03/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.17	32.036	82.965
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.18	(8.911)	(13.939)
Resultado bruto		23.125	69.026
Gastos de comercialización	6.19	(3.429)	(6.794)
Gastos de administración	6.20	(3.611)	(3.329)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(458)	(5.871)
Otros ingresos operativos	6.21	575	37
Otros egresos operativos	6.22	(324)	(517)
Resultado operativo		15.878	52.552
Ingresos financieros	6.23	10.531	10.335
Costos financieros	6.24	(14.816)	(39.344)
Otros ingresos y egresos, netos		(87)	(143)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(2.081)	14.735
Resultado antes del impuesto a las ganancias		9.425	38.135
Impuesto a las ganancias	6.15	(3.935)	(16.240)
Resultado neto del periodo		5.490	21.895
Resultado integral del periodo		5.490	21.895
Resultado integral del periodo atribuible a:			
Propietarios de la controlante		5.490	21.895
		5.490	21.895

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio
 Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024
 (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	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Total
Saldo al 31/12/2024	26	27.276	5.460	-	8.890	72.099	86.449	113.751	113.751
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	5.490	5.490	5.490	5.490
Saldo al 31/03/2025	26	27.276	5.460	-	8.890	77.589	91.939	119.241	119.241

	Aportes de los propietarios		Resultados acumulados				Patrimonio atribuible a:		
	Capital social	Ajuste de capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Totales
Saldo al 31/12/2023	26	27.276	4.862	8.098	8.890	94.172	116.022	143.324	143.324
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	21.895	21.895	21.895	21.895
Saldo al 31/03/2024	26	27.276	4.862	8.098	8.890	116.067	137.917	165.219	165.219

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joanm Berniz
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024

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

	31/03/2025	31/03/2024
Actividades operativas		
Resultado neto del periodo	5.490	21.895
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	3.935	16.240
Depreciación de propiedad, planta y equipo	216	178
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	923	5.629
Variación neta de provisiones	7	12
Variación neta provisión para pérdidas esperadas	(3)	(31)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	458	5.871
Intereses financieros por arrendamiento	1	8
Diferencia de cambio de arrendamientos	(3)	(140)
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(28.152)	(79.465)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(4.074)	(7.678)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(88)	(1.211)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
(Aumento) / Disminución de inventario	(12.140)	4.684
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(3.091)	14.770
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(223)	285
Disminución de deudas comerciales, sociales y otras	(3.988)	(18.676)
Pagos por arrendamientos	(51)	(64)
Aumento de pasivos del contrato (*)	45.432	25.978
Pago impuesto a las ganancias	(4.000)	(918)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	649	(12.633)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(94.090)	(86.613)
Venta de activos financieros (**)	122.441	88.980
Préstamos otorgados (*) (**)	(23.956)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	4.395	2.367
Aumento / (Disminución) neta del efectivo y equivalente de efectivo	5.044	(10.266)
<u>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	2.784	5.642
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	4.164	8.890
Aumento / (Disminución) neta del efectivo y equivalente de efectivo	5.044	(10.266)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 6.8)	11.992	4.266

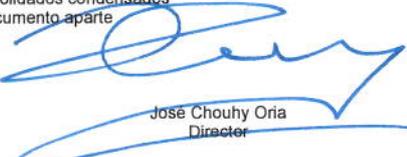
(*) Neto de \$ 32.069, compensado con otros créditos y pasivos del contrato con partes relacionadas.

(**) Neto de \$ 18.329, compensado con venta de activos financieros y otros créditos con partes relacionadas.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.





Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

1.1. Información general

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

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

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

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

1.2. Estructura y organización del Grupo

Al 31 de marzo de 2025, 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.

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) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad)

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad por ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad), 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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 de Contabilidad es admitida por la IGJ.

Asimismo, cabe señalar que los estados financieros intermedios consolidados condensados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 han sido preparados a los efectos de ser utilizados por Consultatio S.A. (sociedad accionista emisora que ejerce el control conjunto en Nordelta S.A.) para la valuación de su participación en la Sociedad. De manera similar a las disposiciones observadas por Consultatio S.A. para la preparación de sus estados financieros intermedios separados condensados (Título IV, "Régimen Informativo Periódico", Capítulo I, "Régimen Informativo", Sección I, "Disposiciones Generales", artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la CNV (N.T. 2013)), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34, "Información financiera intermedia".

Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de Nordelta S.A. por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 se presentan conforme a los lineamientos de la NIC 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF de Contabilidad, 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 de Contabilidad 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 2024.

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 2024 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, 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 "US\$", "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.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

- eliminación de las participaciones en el capital y en los resultados de cada período/ejercicio de las entidades controladas.

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2025, 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 8,57% y 51,62% para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente y 55,93% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2025 y 2024. En cuanto a la inflación del ejercicio 2024, la misma totalizó 117,80%.

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 2024.

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 2024, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2025 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 2025:

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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.

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

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 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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.

Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

En julio 2004 el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales Volumen 11 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2026. En términos generales, las mejoras incluyen modificaciones y/o aclaraciones sobre ciertos párrafos, eliminan, añaden y/o actualizan referencias cruzadas, reemplazan términos y alinean redacciones entre distintas normas contables, entre otros.

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

Norma	Objeto de la modificación
IFRS 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"	Contabilidad de coberturas para una entidad que adopta por primera vez las NIIF
NIIF 7	Ganancias o pérdidas en la baja de cuentas
Guía de implementación NIIF 7	Información a revelar sobre la diferencia entre valor razonable y precio de la transacción
NIIF 9	Introducción e información a revelar sobre riesgo crediticio Baja en cuentas de pasivos por arrendamientos Precio de la transacción
NIIF 10	Determinación de "agente de facto"
NIC 7 "Estados de flujo de efectivo"	Método del costo

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 estas modificaciones.

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.

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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oría
 Director

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

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión

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

- 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".

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Jaén
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad.

En la Nota 10 se incluye información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.



Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora



Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.I.A.B.A. – T° 340 F° 122



José Chouhy Orta
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

5. Consolidación con subsidiarias

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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.

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

6.1. Propiedad planta y equipo

	31/03/2025						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	173	1.272	15.225	3.723	28	578	20.999
Saldos al cierre del período	173	1.272	15.225	3.723	28	578	20.999
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	54	808	7.464	2.794	28	513	11.661
Depreciación	1	37	131	28	-	47	244
Saldos al cierre del período	55	845	7.595	2.822	28	560	11.905
Valores residuales al 31/03/2025	118	427	7.630	901	-	18	9.094

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Orfa
Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024						Total
	Inmuebles	Rodaños	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	173	1.265	15.146	3.680	28	578	20.870
Aumentos	-	23	79	43	-	-	145
Bajas	-	(16)	-	-	-	-	(16)
Saldos al cierre del ejercicio	173	1.272	15.225	3.723	28	578	20.999
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	50	682	6.953	2.576	26	321	10.608
Depreciación	4	142	511	218	2	192	1.069
Baja	-	(16)	-	-	-	-	(16)
Saldos al cierre del ejercicio	54	808	7.464	2.794	28	513	11.661
Valores residuales al 31/12/2024	119	464	7.761	929	-	65	9.338

6.2. Propiedades de inversión

	31/03/2025		31/12/2024	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	14.263	14.263	19.577	19.577
Disminución por revaluación (*)	(458)	(458)	(5.978)	(5.978)
Transferencia desde inventario	-	-	664	664
Saldo al cierre del periodo	13.805	13.805	14.263	14.263

(*) Derivado de una evolución del tipo de cambio U\$/Peso inferior a la inflación en el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

En los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 236 y \$ 359, respectivamente en concepto de alquileres.

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

6.3. Inventario

	31/03/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	331.091	277.120
Total	331.091	277.120
Corrientes		
Inventario terminado	26.620	32.404
Inventario de reventa	13.823	8.088
Inventario en proceso (*)	53.651	95.260
Inventario - materiales	4.283	4.428
Total	98.377	140.180

Los costos financieros activados al 31 de marzo de 2025 ascienden a \$ 1.172 (no corriente) y \$ 293 (corriente) y al 31 de diciembre de 2024 a \$ 1.072 (no corriente) y \$ 268 (corriente).

(*) Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024, incluye gastos de obra por:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Bañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Orta
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2025	31/03/2024
Remuneraciones y cargas sociales	1.111	1.129
Depreciación de propiedad planta y equipo	28	56
Servicios de terceros	212	6
Combustible y otros	63	111
Seguros	6	8
Electricidad y otros servicios	3	2
Gastos diversos	42	28
Total	1.465	1.340

6.4. Inversiones en otras entidades

	31/03/2025	31/12/2024
Asociaciones civiles y vecinal	104	108
Total	104	108

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/03/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	10	15
Total	10	15
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	56	72
Deudores por alquileres	4	78
Otros deudores por servicios prestados	1.868	1.555
Subtotal	1.928	1.705
Provisión para pérdidas esperadas	(56)	(64)
Total	1.872	1.641

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la evolución de la provisión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Disminuciones (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del periodo / ejercicio
Provisión para pérdidas esperadas	64	9	(12)	(5)	56
Total al 31/03/2025	64	9	(12)	(5)	56
Total al 31/12/2024	147	59	(69)	(73)	64

- (1) Imputado en Gastos de comercialización (Nota 6.19) - Deudores incobrables.
 (2) Imputado en Otros Ingresos operativos (Nota 6.21) - Recupero créditos incobrables.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

6.6. Otros créditos

	31/03/2025	31/12/2024
No corrientes		
Depósito en garantía	11	11
Gastos pagados por adelantado (*)	2.150	1.747
Total	2.161	1.758
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	8.218	8.560
Anticipos a proveedores	5.516	3.745
Embargos	115	119
Créditos por cesión	1.224	1.277
Gastos a recuperar	96	84
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	74.521	281
Créditos fiscales	462	380
Anticipos honorarios a Directores	2.871	1.481
Diversos	28	82
Total	93.051	16.009

(*) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 1.965 y \$ 3.569, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	31/03/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	11.441	18.615
Valores representativos de deuda	-	40.429
Total	11.441	59.044

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

	31/03/2025	31/03/2024
Efectivo y saldos en bancos	2.784	5.642
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.784	5.642
Efectivo y saldos en bancos	11.992	4.266
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	11.992	4.266

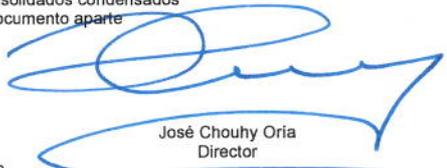
6.9. Pasivos del contrato

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte


 Joaquín Bañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (Nota 8.2) (*)	173.053	149.996
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (Nota 8.2) (*)	155.715	129.423
Anticipos de clientes recibidos	328.768	279.419
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	113.277	104.889
Boletos de compraventa vigentes y señas	442.045	384.308

(*) Incluye saldos por \$ 761 (no corriente) y \$ 31.946 (corriente) con partes relacionadas.

(**) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compra vigentes.

Los cambios significativos en los anticipos de clientes se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por entrega de posesión de bienes; y c) devengamiento de intereses, por existir un componente de financiación.

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 28.152 y \$ 79.465 respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Proveedores	3.410	3.163
Provisiones	5.914	7.435
Total	9.324	10.598

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
No corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias	2.627	-
	2.627	-
Corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	7.140	12.134
Total	7.140	12.134

6.12. Deudas sociales

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Remuneraciones y cargas sociales	466	821
Provisión para vacaciones y otros	1.416	1.326
Total	1.882	1.947

6.13. Deudas por arrendamientos

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	17	72
Total	17	72

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

6.14. Otras deudas

	31/03/2025	31/12/2024
Provisión honorarios a Directores	2.871	1.481
Provisión pago bienes personales	259	281
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	-	96
Retenciones y percepciones a depositar	96	3.601
Impuesto al valor agregado	60	23
Impuesto sobre los ingresos brutos	853	298
Otras deudas fiscales	3	3
Total	4.142	5.783

6.15. Pasivo por impuesto diferido

Con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas para el pago del impuesto a las ganancias. La escala vigente al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

31 de marzo de 2025 (en pesos)				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 101.679.575	\$ -	25%	\$ -
\$ 101.679.575	\$ 1.016.795.753	\$ 25.419.894	30%	\$ 101.679.575
\$ 1.016.795.753	En adelante	\$ 299.954.747	35%	\$ 1.016.795.753

31 de diciembre de 2024 (en pesos)				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 34.703.523	\$ -	25%	\$ -
\$ 34.703.523	\$ 347.035.230	\$ 8.675.880	30%	\$ 34.703.523
\$ 347.035.230	En adelante	\$ 102.375.393	35%	\$ 347.035.230

Considerando lo mencionado precedentemente, al 31 de marzo de 2025 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

La Sociedad aplicó la tasa del 35% para el cálculo del impuesto a las ganancias del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024 está compuesto de la siguiente manera:

	31/03/2025	31/03/2024
Impuesto a las ganancias corriente	(2.627)	(10.700)
Impuesto a las ganancias diferido	(1.308)	(5.540)
Impuesto a las ganancias	(3.935)	(16.240)

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:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joachim Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2025	31/03/2024
Resultado contable del periodo antes del impuesto a las ganancias	9.425	38.135
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(3.299)	(13.347)
Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(636)	(2.893)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(3.935)	(16.240)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2025 y 2024 se indica a continuación:

	31/12/2024	Resultado	31/03/2025
Propiedad, planta y equipo	(1.140)	95	(1.045)
Propiedades de inversión	(4.983)	159	(4.824)
Inventario	(117.157)	(1.461)	(118.618)
Otros créditos	(2.434)	389	(2.045)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	2	(24)	(22)
Pasivos del contrato	25.185	(302)	24.883
Provisión para contingencias	1.664	(133)	1.531
Arrendamientos	2	(2)	-
Ajuste por inflación impositivo	(8)	8	-
Quebrantos	498	(37)	461
Pasivo por impuesto diferido	(98.371)	(1.308)	(99.679)

	31/12/2023	Resultado	31/03/2024
Propiedad, planta y equipo	(1.486)	449	(1.037)
Propiedades de inversión	(6.834)	2.047	(4.787)
Inventario	(118.051)	(1.805)	(119.856)
Otros créditos	(3.460)	(337)	(3.797)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.160)	533	(627)
Pasivos del contrato	46.038	(5.078)	40.960
Provisión para contingencias	1.698	215	1.913
Arrendamientos	73	(51)	22
Ajuste por inflación impositivo	377	(61)	316
Quebrantos	1.452	(1.452)	-
Pasivo por impuesto diferido	(81.353)	(5.540)	(86.893)

6.16. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del periodo / ejercicio
Contingencias	185	7	(14)	178
Total al 31/03/2025	185	7	(14)	178
Total al 31/12/2024	349	30	(194)	185

(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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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 11 a los estados financieros consolidados se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas a la Sociedad.

6.17. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/03/2025	31/03/2024
Ingresos por ventas de bienes	28.749	80.858
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	3.287	2.107
Total	32.036	82.965

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

6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31/03/2025	31/03/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(40.492)	(65.768)
Baja por cesiones	-	246
Altas inventario de reventa	(5.960)	-
Costo de los servicios prestados (**)	(2.902)	(1.494)
Existencia de inventario al cierre del período (*)	40.443	53.077
Total	(8.911)	(13.939)

(*) Inventario terminado y de reventa.

(**) Costos de los servicios prestados:

	31/03/2025	31/03/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(784)	(641)
Gastos de reparación y mantenimiento	(85)	(104)
Materiales de consumo	(119)	(159)
Electricidad, agua y otros servicios	(1.476)	(265)
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	(88)	(106)
Otros honorarios y retribuciones	(165)	(126)
Servicios de terceros	(19)	(8)
Depreciación de propiedad planta y equipo	(36)	-
Gastos generales	(130)	(85)
	(2.902)	(1.494)

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.O.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

6.19. Gastos de comercialización

	31/03/2025	31/03/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(534)	(574)
Otros honorarios y retribuciones	(19)	(56)
Expensas	(303)	(317)
Impuestos, tasas y contribuciones	(1.349)	(2.341)
Comisiones por ventas	(1.165)	(1.576)
Gastos de ventas	(4)	(853)
Gastos de marketing	(22)	(1.054)
Electricidad y otros servicios	(4)	(3)
Deudores incobrables	(9)	(3)
Gastos generales	(20)	(17)
Total	(3.429)	(6.794)

6.20. Gastos de administración

	31/03/2025	31/03/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(845)	(784)
Otros beneficios al personal	(120)	(90)
Viáticos y movilidad	(11)	(8)
Honorarios a directores	(1.459)	(1.355)
Otros honorarios y retribuciones	(98)	(80)
Depreciación de propiedad planta y equipo	(180)	(178)
Expensas	(37)	(17)
Impuestos, tasas y contribuciones	(301)	(327)
Gastos de reparación y mantenimiento	(65)	(27)
Electricidad y otros servicios	(30)	(19)
Gastos bancarios	(119)	(154)
Seguros	(1)	-
Gastos de informática	(263)	(235)
Alquileres	(9)	(2)
Gastos generales	(73)	(53)
Total	(3.611)	(3.329)

6.21. Otros ingresos operativos

	31/03/2025	31/03/2024
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	17	3
Resultados por cesiones y rescisiones	546	-
Recupero créditos incobrables	12	34
Total	575	37

6.22. Otros egresos operativos

	31/03/2025	31/03/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	(150)	(175)
Costos adicionales por obras	(167)	(70)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	(260)
Cargos por provisión para contingencias	(7)	(12)
Total	(324)	(517)

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

6.23. Ingresos financieros

	31/03/2025	31/03/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	25	8
Intereses ganados	92	187
Diferencia de cambio	10.414	10.140
Total	10.531	10.335

6.24. Costos financieros

	31/03/2025	31/03/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	(948)	(5.637)
Diferencia de cambio	(9.299)	(32.669)
Intereses financieros por arrendamiento	(1)	(8)
Intereses perdidos	(4.568)	(1.030)
Total	(14.816)	(39.344)

7. Patrimonio neto

7.1 Capital social

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 funcionamiento 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 2024

Con fecha 8 de abril de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las ganancias acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se destinaran de la siguiente forma: \$ 72.099 a incrementar la Reserva voluntaria (en moneda de cierre del periodo).

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

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

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

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

8.1. Accionistas

Los accionistas de Nordelta S.A. al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	<u>100,0000%</u>	<u>100,0000%</u>

8.2 Saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son los siguientes:

<u>Activo corriente</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	8.535	17.679
	<u>8.535</u>	<u>17.679</u>
Otros créditos		
Consultatio S.A.	37.070	-
Nueva Aguaribay S.A.	4.861	-
Einetius Argentina S.A.	28.975	-
Einetius S.A.	259	281
Amancay S.A.	3.356	-
	<u>74.521</u>	<u>281</u>
Pasivo no corriente		
Pasivos del contrato		
Nueva Aguaribay S.A.	761	-
	<u>761</u>	<u>-</u>
Pasivo corriente		
Pasivo del contrato		
Consultatio S.A.	17.779	-
Einetius Argentina S.A.	10.751	-
Amancay S.A.	3.416	-
	<u>31.946</u>	<u>-</u>
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	-	96
	<u>-</u>	<u>96</u>

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

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
- Intereses		
Consultatio S.A.	33	72
Viejo Aguaribay S.A.	-	28
Nueva Aguaribay S.A.	8	-
Einetius Argentina S.A.	48	-
Amancay S.A.	8	-

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

8.3 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 31 de marzo de 2025 y 2024, los honorarios ascienden a \$ 1.459 y \$ 1.355, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$ 7 y \$ 2, respectivamente.

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

	31/03/2025		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	104	104
Otros créditos (*)	-	75.899	75.899
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.882	1.882
Inversiones en activos financieros	11.441	-	11.441
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	11.992	11.992
	11.441	89.877	101.318

	31/12/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	108	108
Otros créditos (*)	-	1.770	1.770
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.656	1.656
Inversiones en activos financieros	59.044	-	59.044
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.784	2.784
	59.044	6.318	65.362

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

	31/03/2025	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	9.324	9.324
Deudas por arrendamiento	17	17
Otras deudas (**)	3.130	3.130
	12.471	12.471

	31/12/2024	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	10.598	10.598
Deudas por arrendamiento	72	72
Otras deudas (**)	1.858	1.858
	12.528	12.528

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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:

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 31/03/2025	
Activo corriente				
Otros créditos	US\$	72,68	1.071	77.845
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,05	1.071	54
Inversiones en activos financieros	US\$	1,93	1.071	2.068
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	10,79	1.071	11.559
Total activo corriente en moneda extranjera				91.526
Total activo en moneda extranjera				91.526
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	0,51	1.074	543
Deudas por arrendamiento	US\$	0,02	1.074	17
Total pasivo corriente en moneda extranjera				560
Total pasivo en moneda extranjera				560

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 sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Cheuhy Orta
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2025		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	11.441	-	11.441
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	13.805	13.805
Total	11.441	13.805	25.246

	31/12/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	59.044	-	59.044
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	14.263	14.263
Total	59.044	14.263	73.307

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, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 2 durante dicho período.

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 periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024:

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/03/2025	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	14.263	(458)	13.805	(458)
Total	14.263	(458)	13.805	(458)

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/03/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	19.577	(5.871)	13.706	(5.871)
Total	19.577	(5.871)	13.706	(5.871)

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joakin Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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

11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2024.

12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

13. Nuevo régimen de flexibilización cambiaria

El 11 de abril de 2025, el Gobierno Nacional anunció mediante el Banco Central de la República Argentina el comienzo de la tercera etapa del Programa Económico en la que implementó un nuevo régimen cambiario en la que deja sin efecto la mayoría de las restricciones a la compra de moneda extranjera. A continuación, se mencionan las principales medidas:

- La cotización del dólar en el Mercado Libre de Cambios (MLC) podrá fluctuar dentro de una banda móvil entre \$1.000 y \$1.400, tanto el valor inferior como el valor superior de la banda evolucionarán de forma gradual y previsible: - 1% y +1% por mes, respectivamente.
- Se elimina el dólar blend y las restricciones cambiarias a las personas humanas.
- Se habilita la distribución de utilidades a accionistas del exterior a partir de los ejercicios financieros que comienzan en 2025.
- Se flexibilizan los plazos para el pago de operaciones de comercio exterior.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad se encuentran evaluando el impacto de estas medidas publicadas como hechos posteriores hasta la fecha de emisión de los presentes estados contables, preliminarmente no se prevén efectos adversos sobre la situación económico-financiera de la Sociedad.

14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de marzo de 2025 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 mayo de 2025, 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.

15. 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 mayo de 2025.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

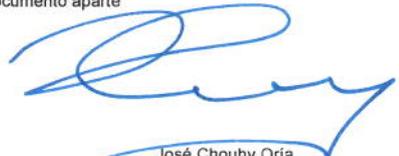
Activo	Nota	31/03/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	1.353	1.457
Propiedades de inversión	5.2	13.805	14.263
Inventario	5.3	331.091	277.121
Inversiones en subsidiarias y otras entidades	5.4	4.909	4.964
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	10	15
Otros créditos	5.6	2.167	1.766
Total del activo no corriente		353.335	299.586
Activo corriente			
Inventario	5.3	98.377	140.179
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	35	112
Otros créditos	5.6	96.003	19.420
Inversiones en activos financieros	5.7	11.428	57.563
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	11.607	2.752
Total del activo corriente		217.450	220.026
Total del activo		570.785	519.612
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		27.302	27.302
Resultados acumulados		91.939	86.449
Total del patrimonio		119.241	113.751
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	173.053	149.996
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	2.627	-
Pasivo por impuesto diferido	5.14	99.190	97.841
Provisiones	5.15	148	153
Total del pasivo no corriente		275.018	247.990
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	155.715	129.423
Deudas comerciales	5.10	8.169	9.112
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	7.140	12.135
Deudas sociales	5.12	1.418	1.486
Deudas por arrendamiento	5.13	17	72
Otras deudas	5.16	4.067	5.643
Total del pasivo corriente		176.526	157.871
Total del pasivo		451.544	405.861
Total del pasivo y del patrimonio		570.785	519.612

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de resultados integrales

Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024

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

	Nota	31/03/2025	31/03/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.17	28.985	81.216
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.18	(6.009)	(12.445)
Resultado bruto		22.976	68.771
Gastos de comercialización	5.20	(3.295)	(6.655)
Gastos de administración	5.21	(3.325)	(3.216)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(458)	(5.871)
Otros ingresos operativos	5.22	575	41
Otros egresos operativos	5.23	(324)	(515)
Resultado operativo		16.149	52.555
Resultado de inversiones en subsidiarias	5.19	(45)	772
Ingresos financieros	5.24	10.506	10.327
Costos financieros	5.25	(14.797)	(39.303)
Otros ingresos y egresos, netos		(87)	(153)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(2.260)	14.230
Resultado antes del impuesto a las ganancias		9.466	38.428
Impuesto a las ganancias	5.14	(3.976)	(16.533)
Resultado neto del período		5.490	21.895

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo

Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024

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

	31/03/2025	31/03/2024
Actividades operativas		
Resultado neto del período	5.490	21.895
Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	3.976	16.533
Depreciación de propiedad, planta y equipo	76	75
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	948	5.610
Resultado de inversiones en subsidiarias	45	(772)
Variación neta provisión para deudores incobrables	(12)	(36)
Variación neta de provisiones	6	11
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(28.152)	(79.465)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	458	5.871
Intereses financieros por arrendamiento	1	8
Diferencia de cambio de arrendamientos	(3)	(140)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(4.074)	(7.678)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(78)	(1.164)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
(Aumento) / Disminución de inventario	(12.140)	4.684
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(2.630)	14.820
Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios prestados	94	535
Disminución de deudas comerciales, sociales y otras	(3.593)	(18.375)
Pagos por arrendamientos	(51)	(64)
Aumento de pasivos del contrato (*)	45.432	25.978
Pago impuesto a las ganancias	(4.000)	(770)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	1.793	(12.444)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(92.732)	(85.593)
Venta de activos financieros (**)	119.590	87.859
Préstamos otorgados (**)	(23.956)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	2.902	2.266
Aumento / (Disminución) neta del efectivo y equivalente de efectivo	4.695	(10.178)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	2.752	5.437
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	4.160	8.844
Aumento / (Disminución) neta del efectivo y equivalente de efectivo	4.695	(10.178)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 5.8)	11.607	4.103

(*) Neto de \$ 32.069, compensado con otros créditos y pasivos del contrato con partes relacionadas.

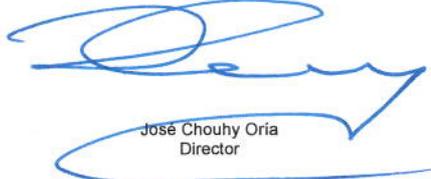
(**) Neto de \$ 18.329, compensado con venta de activos financieros y créditos con partes relacionadas.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2025 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) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad)

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad), 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 de Contabilidad es admitida por la IGJ.

Asimismo, cabe señalar que los estados financieros intermedios separados condensados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 han sido preparados a los efectos de ser utilizados por Consultatio S.A. (sociedad accionista emisora que ejerce el control conjunto en Nordelta S.A.) para la valuación de su participación en la Sociedad. De manera similar a las disposiciones observadas por Consultatio S.A. para la preparación de sus estados financieros intermedios separados condensados (Título IV, "Régimen Informativo Periódico", Capítulo I, "Régimen Informativo", Sección I, "Disposiciones Generales", artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la CNV (N.T. 2013)), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34, "Información financiera intermedia".

Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados de Nordelta S.A. por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 se presentan conforme a los lineamientos de la NIC 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF de Contabilidad, 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 de Contabilidad 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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 2024. 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 2024 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 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 separados condensados al 31 de marzo de 2025, incluyendo las cifras correspondientes al periodo/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 ejercicio 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 8,57% y 51,62% para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente y 55,93% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2025 y 2024. En cuanto a la inflación del ejercicio 2024, la misma totalizó 117,80%.

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 2024.

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 2024, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2025 que se mencionan a continuación:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oría
 Director

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

Al 31 de marzo de 2025 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 2025:

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.

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**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.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.



Joaquín Ibaréz
 Por Comisión Fiscalizadora



Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122



José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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.

Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

En julio 2004 el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales Volumen 11 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2026. En términos generales, las mejoras incluyen modificaciones y/o aclaraciones sobre ciertos párrafos, eliminan, añaden y/o actualizan referencias cruzadas, reemplazan términos y alinean redacciones entre distintas normas contables, entre otros.

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

Norma	Objeto de la modificación
IFRS 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”	Contabilidad de coberturas para una entidad que adopta por primera vez las NIIF
NIIF 7	Ganancias o pérdidas en la baja de cuentas
Guía de implementación NIIF 7	Información a revelar sobre la diferencia entre valor razonable y precio de la transacción
NIIF 9	Introducción e información a revelar sobre riesgo crediticio Baja en cuentas de pasivos por arrendamientos Precio de la transacción
NIIF 10	Determinación de “agente de facto”
NIC 7 “Estados de flujo de efectivo”	Método del costo

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 estas modificaciones.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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.

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.

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.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Dañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 intermedios separados 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 descritas en la Nota 11 de los estados financieros intermedios separados condensados. Se estimó que la probabilidad de que la Sociedad tenga que realizar pagos en relación a ese pasivo no es probable ni remota, y por lo tanto si bien no se contabilizó un pasivo en relación a esta cuestión, se ha efectuado la revelación correspondiente en dicha nota en los estados financieros anuales.

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

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

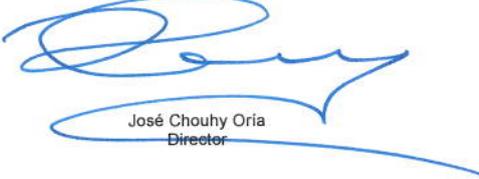
El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.



Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora



Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122



José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

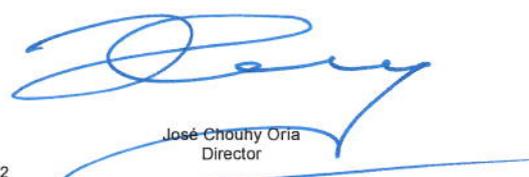
5.1 Propiedad, planta y equipo

	31/03/2025						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	151	984	28	3.710	28	578	5.479
Saldos al cierre del período	151	984	28	3.710	28	578	5.479
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	54	623	22	2.782	28	513	4.022
Depreciación	1	30	-	26	-	47	104
Saldos al cierre del período	55	653	22	2.808	28	560	4.126
Valores residuales al 31/03/2025	96	331	6	902	-	18	1.353

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	151	977	28	3.667	28	578	5.429
Aumentos	-	23	-	43	-	-	66
Baja	-	(16)	-	-	-	-	(16)
Saldos al cierre del ejercicio	151	984	28	3.710	28	578	5.479
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	50	539	21	2.567	26	321	3.524
Depreciación	4	100	1	215	2	192	514
Baja	-	(16)	-	-	-	-	(16)
Saldos al cierre del ejercicio	54	623	22	2.782	28	513	4.022
Valores residuales al 31/12/2024	97	361	6	928	-	65	1.457

5.2 Propiedades de inversión

	31/03/2025		31/12/2024	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	14.263	14.263	19.577	19.577
Disminución por revaluación (*)	(458)	(458)	(5.978)	(5.978)
Transferencia desde Inventario	-	-	664	664
Saldo al cierre del periodo	13.805	13.805	14.263	14.263

(*) Derivado de una evolución del tipo de cambio U\$/Peso inferior a la inflación en el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 236 y \$ 359, 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.

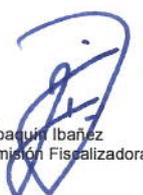
5.3 Inventario

	31/03/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	331.091	277.121
Total	331.091	277.121
Corrientes		
Inventario terminado	26.620	32.404
Inventario de reventa	13.823	8.088
Inventario en proceso (*)	53.651	95.259
Inventario - materiales	4.283	4.428
Total	98.377	140.179

Los costos financieros activados al 31 de marzo de 2025 ascienden a \$ 1.172 (no corriente) y \$ 293 (corriente) y al 31 de marzo de 2024 \$ 1.072 (no corriente) y \$ 268 (corriente).

(*) Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024, incluye gastos de obra por:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2025	31/03/2024
Remuneraciones y cargas sociales	1.111	1.129
Servicios de terceros	212	6
Combustible y otros servicios	63	111
Depreciación de propiedad, planta y equipo	28	56
Seguros	6	8
Electricidad y otros servicios	3	2
Gastos diversos	42	28
Total	1.465	1.340

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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
Redes y Servicios S.A.	Subsidiaria	99,9750	99,9750
Lago Norte Propiedades S.A. (*)	Subsidiaria	100,0000	100,0000

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

Los rubros inversiones en subsidiarias y en otras entidades incluyen:

Entidad	Cantidad	VN	31/3/2025	31/12/2024	Última información disponible al 31/12/2024			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(55)	(48)	Administradora	46	(9)	(55)
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	4.983	4.985	Servicios	4.985	(32)	4.954
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(82)	(59)	Inmobiliaria	116	(8)	(129)
Subtotal			4.835	4.880				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			74	84	Administradora			
Subtotal			74	84				
Total			4.909	4.964				

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

	31/03/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	10	15
Total	10	15
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	56	72
Deudores por alquileres	3	79
Subtotal	59	151
Provisión para pérdidas esperadas	(24)	(39)
Total	35	112

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la evolución de la provisión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	(Disminuciones) (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ejercicio
Provisión para pérdidas esperadas	39	-	(12)	(3)	24
Total al 31/03/2025	39	-	(12)	(3)	24
Total al 31/12/2024	112	45	(69)	(49)	39

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

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

5.6 Otros créditos

	31/03/2025	31/12/2024
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	2.156	1.755
Depósito en garantía	11	11
Total	2.167	1.766
Corrientes		
Anticipos a proveedores	5.424	3.651
Gastos pagados por adelantado (*)	8.214	8.555
Embargos	115	120
Créditos por cesión	1.224	1.276
Gastos a recuperar	96	84
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	77.641	2.637
Créditos fiscales	393	397
Anticipos de honorarios a Directores	2.871	1.481
Otros créditos a cobrar	-	1.158
Diversos	25	61
Total	96.003	19.420

(*) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 incluye entre otros, comisiones por ventas, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionados con operaciones inmobiliarias. Dichos conceptos son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente. Los mismos son amortizados e imputados a resultados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado, una vez que se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión, lo que ocurra primero. El monto imputado a resultados por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024 ascendió a \$ 1.849 y \$ 3.502, respectivamente, y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Jañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5.7 Inversiones en activos financieros

Denominación	31/03/2025 Importe	31/12/2024 Importe
Fondos Comunes de Inversión		
Consultatio Fondo de Dinero Clase B	-	271
Consultatio Renta Nacional	3.134	581
Consultatio Deuda Argentina F.C.I.	3.219	5.342
Consultatio Ahorro Plus Argentina	2.182	5.382
FBA Renta Pesos	118	297
Novus Liquidez Fondo de Dinero B	145	87
Allaria Dinámico III B	238	139
Allaria Dinámico III C	1	1
ST ZERO FCI	174	-
Delta Pesos Clase B	149	90
Subtotal en pesos	9.360	12.190
CISA Total Investment SP	-	5.602
Consultatio Liquidez Ley 27260 C	-	501
IAM LIQUIDEZ B	2.068	-
Subtotal en moneda extranjera	2.068	6.103
Subtotal	11.428	18.293
Valores representativos de deuda		
Letra de Capitalización 28-04-2025	-	5.838
Bono del Tesoro CER 15-12-2026	-	2.201
Bono del Tesoro CER e	-	2.196
Subtotal en pesos	-	10.235
Global Argentina 2030 (*)	-	3.975
Bono LA USD 2035	-	10.464
USTBILL 300125	-	14.596
Subtotal en moneda extranjera	-	29.035
Subtotal	-	39.270
Total	11.428	57.563

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

	31/03/2025	31/03/2024
Efectivo y saldos en bancos	2.752	9.974
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.752	9.974
Efectivo y saldos en bancos	11.607	4.103
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	11.607	4.103

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.
Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

5.9 Pasivo del contrato

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	31/03/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (Nota 7.2) (*)	173.053	149.996
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (Nota 7.2) (*)	155.715	129.423
Anticipos de clientes recibidos	328.768	279.419
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	113.277	104.889
Boletos de compraventa vigentes y señas	442.045	384.308

(*) Incluye saldos por \$ 761 (no corriente) y \$ 31.946 (corriente) con partes relacionadas.

(**) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compraventas vigentes.

Los cambios significativos en los anticipos de clientes se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por entrega de posesión de bienes; y c) devengamiento de intereses, por existir un componente de financiación.

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 28.152 y \$ 79.465, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	31/03/2025	31/12/2024
Proveedores	2.794	2.750
Provisiones	5.375	6.362
Total	8.169	9.112

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

	31/03/2025	31/12/2024
No corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias	2.627	-
Total	2.627	-
Corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	7.140	12.135
Total	7.140	12.135

5.12 Deudas sociales

	31/03/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	327	428
Provisión para vacaciones y otros	1.091	1.058
Total	1.418	1.486

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5.13 Deudas por arrendamiento

	31/03/2025	31/12/2024
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	17	72
Total	17	72

5.14 Pasivo por impuesto diferido

Con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas para el pago del impuesto a las ganancias. La escala vigente al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

31 de marzo de 2025 (en pesos)				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 101.679.575	\$ -	25%	\$ -
\$ 101.679.575	\$ 1.016.795.753	\$ 25.419.894	30%	\$ 101.679.575
\$ 1.016.795.753	En adelante	\$ 299.954.747	35%	\$ 1.016.795.753

31 de diciembre de 2024 (en pesos)				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 34.703.523	\$ -	25%	\$ -
\$ 34.703.523	\$ 347.035.230	\$ 8.675.880	30%	\$ 34.703.523
\$ 347.035.230	En adelante	\$ 102.375.393	35%	\$ 347.035.230

Considerando lo mencionado precedentemente, al 31 de marzo de 2025 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

La Sociedad aplicó la tasa del 35% para el cálculo del impuesto a las ganancias del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024 está compuesto de la siguiente manera:

	31/03/2025	31/03/2024
Impuesto a las ganancias corriente	(2.627)	(10.700)
Impuesto a las ganancias diferido	(1.349)	(5.833)
Impuesto a las ganancias	(3.976)	(16.533)

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:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2025	31/03/2024
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	9.466	38.428
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(3.313)	(13.450)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	(16)	(271)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(647)	(2.812)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(3.976)	(16.533)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2025 y 2024 se indica a continuación:

	31/12/2024	Resultado	31/03/2025
Propiedad, planta y equipo	(102)	15	(87)
Propiedades de inversión	(4.983)	159	(4.824)
Inventario	(117.155)	(1.463)	(118.618)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(29)	(190)	(219)
Otros créditos	(2.402)	581	(1.821)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	2	(24)	(22)
Pasivos del contrato	25.185	(302)	24.883
Provisión para contingencias y otros	1.650	(132)	1.518
Arrendamientos	2	(2)	-
Ajuste por inflación impositivo	(9)	9	-
Pasivo por impuesto diferido	(97.841)	(1.348)	(99.190)

	31/12/2023	Resultado	31/03/2024
Propiedad, planta y equipo	(156)	(5)	(161)
Propiedades de inversión	(6.834)	2.047	(4.787)
Inventario	(118.051)	(1.805)	(119.856)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	393	(696)	(303)
Otros créditos	(3.848)	357	(3.491)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.160)	533	(627)
Pasivos del contrato	46.038	(5.078)	40.960
Provisión para contingencias y otros	1.672	223	1.895
Arrendamientos	73	(51)	22
Ajuste por inflación impositivo	(55)	73	18
Quebrantos	1.431	(1.431)	-
Pasivo por impuesto diferido	(80.497)	(5.833)	(86.330)

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ejercicio
Contingencias	153	6	(11)	148
Total al 31/03/2025	153	6	(11)	148
Total al 31/12/2024	271	34	(152)	153

(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.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio W. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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 10 se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas a Nordelta S.A.

5.16 Otras Deudas

	31/03/2025	31/12/2024
Provisión honorarios a Directores	2.871	1.481
Provisión pago bienes personales	259	281
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	-	24
Retenciones y percepciones a depositar	84	3.587
Impuesto sobre los ingresos brutos	852	267
Otras deudas fiscales	1	3
Total	4.067	5.643

5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/03/2025	31/03/2024
Ingresos por ventas de bienes	28.749	80.857
Ingresos por alquileres	236	359
Total	28.985	81.216

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

5.18 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31/03/2025	31/03/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(40.492)	(65.770)
Bajas por cesiones	-	248
Altas inventario de reventa	(5.960)	-
Existencia de inventario al cierre del período (*)	40.443	53.077
Total	(6.009)	(12.445)

(*) Incluye inventario terminado y de reventa.

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	31/03/2025	31/03/2024
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(9)	23
Redes y Servicios S.A.	(32)	738
Lago Norte Propiedades S.A.	(4)	11
Total	(45)	772

5.20 Gastos de comercialización

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Pañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2025	31/03/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(534)	(524)
Otros honorarios y retribuciones	(20)	(48)
Expensas	(303)	(317)
Impuestos, tasas y contribuciones	(1.224)	(2.263)
Comisiones	(1.165)	(1.576)
Gastos de ventas	(4)	(853)
Gastos de marketing	(20)	(1.053)
Electricidad y otros servicios	(4)	(3)
Gastos generales	(21)	(18)
Total	(3.295)	(6.655)

5.21 Gastos de administración

	31/03/2025	31/03/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(845)	(834)
Honorarios a Directores	(1.459)	(1.355)
Otros beneficios al personal	(112)	(81)
Viáticos y movilidad	(9)	(5)
Otros honorarios y retribuciones	(57)	(72)
Depreciación de propiedad, planta y equipo	(76)	(75)
Expensas	(37)	(17)
Impuestos, tasas y contribuciones	(213)	(307)
Gastos de reparación y mantenimiento	(31)	(11)
Electricidad y otros servicios	(31)	(22)
Gastos bancarios	(117)	(153)
Gastos de informática	(263)	(235)
Alquileres	(9)	(2)
Gastos generales	(66)	(47)
Total	(3.325)	(3.216)

5.22 Otros ingresos operativos

	31/03/2025	31/03/2024
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	17	6
Recupero créditos incobrables	12	35
Resultados por cesiones y rescisiones	546	-
Total	575	41

5.23 Otros egresos operativos

	31/03/2025	31/03/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	(150)	(175)
Costos adicionales por obras	(168)	(70)
Cargos por provisión para contingencias	(6)	(10)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	(260)
Total	(324)	(515)

5.24 Ingresos financieros

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2025	31/03/2024
Intereses ganados	92	187
Diferencia de cambio	10.414	10.140
Total	10.506	10.327

5.25 Costos financieros

	31/03/2025	31/03/2024
Diferencia de cambio	(9.285)	(32.657)
Resultado de inversiones en activos financieros	(948)	(5.610)
Intereses financieros por arrendamiento	(1)	(8)
Intereses perdidos	(4.563)	(1.028)
Total	(14.797)	(39.303)

6 Patrimonio neto

6.1. Capital Social

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 funcionamiento 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 2024

Con fecha 8 de abril de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las ganancias acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se destinaran de la siguiente forma: \$ 72.099 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".

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

7.1 Accionistas

Los accionistas de Nordelta S.A. al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.
Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
 Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa
 (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

	31/03/2025	31/12/2024
Einetius SA	49,9996%	49,9996%
Consultatio SA	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tiszone	0,0008%	0,0008%
	100,0000%	100,0000%

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

	31/03/2025	31/12/2024
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	8.535	17.679
	8.535	17.679
Otros créditos		
Consultatio S.A.	37.140	-
Einetius Argentina S.A.	28.975	-
Nueva Aguariabay S.A.	4.861	-
Einetius S.A.	259	281
Amancay S.A.	3.356	-
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	6	-
Lago Norte S.A.	12	12
Redes y Servicios S.A.	3.032	2.344
	77.641	2.637
Pasivo no corriente		
Pasivos del contrato		
Nueva Aguariabay S.A.	761	-
	761	-
Pasivo corriente		
Pasivos del contrato		
Consultatio S.A.	17.779	-
Einetius Argentina S.A.	10.751	-
Amancay S.A.	3.416	-
	31.946	-
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	-	24
	-	24

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Bañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(pérdida)	
	31/03/2025	31/03/2024
- Servicios de provisión de agua y mantenimiento		
Redes y Servicios S.A.	(1)	-
- Intereses ganados		
Consultatio S.A.	33	72
Amancay S.A.	8	-
Nueva Aguaribay S.A.	8	-
Viejo Aguaribay S.A.	-	28
Einetus Argentina S.A.	48	-

7.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 31 de marzo de 2025 y 2024, los honorarios ascienden a \$ 1.459 y \$ 1.355, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$ 7 y \$ 2, respectivamente.

8 Instrumentos financieros

8.1 Instrumentos financieros por categoría

Activos financieros	31/03/2025		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	74	74
Otros créditos (*)	-	79.016	79.016
Créditos por venta de bienes y servicios	-	45	45
Inversiones en activos financieros	11.428	-	11.428
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	11.607	11.607
Total	11.428	90.742	102.170

Activos financieros	31/12/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	84	84
Otros créditos (*)	-	4.105	4.105
Créditos por venta de bienes y servicios	-	127	127
Inversiones en activos financieros	57.563	-	57.563
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.752	2.752
Total	57.563	7.068	64.631

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

31/03/2025		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	8.169	8.169
Deudas por arrendamiento	17	17
Otras deudas (**)	3.130	3.130
Total	11.316	11.316

31/12/2024		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	9.112	9.112
Deudas por arrendamiento	72	72
Otras deudas (**)	1.786	1.786
Total	10.970	10.970

(**) 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:

Activo	Moneda extranjera -Clase e importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 31/03/2025
Activo corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,05	1.071
Otros créditos	US\$	73,08	1.071
Inversiones en activos financieros	US\$	1,93	1.071
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	10,79	1.071
Total activo corriente en moneda extranjera			91.947
Total activo en moneda extranjera			91.947
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	US\$	0,45	1.074
Deudas por arrendamiento	US\$	0,02	1.074
Total pasivo corriente en moneda extranjera			500
Total pasivo en moneda extranjera			500

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.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

- 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:

	31/03/2025		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	11.428	-	11.428
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	13.805	13.805
Total	11.428	13.805	25.233

	31/12/2023		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	57.563	-	57.563
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	14.263	14.263
Total	57.563	14.263	71.826

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.

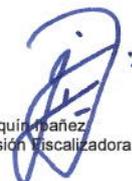
Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el período/ejercicio.

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	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables. Factores de comercialización y de homogeneización relativos a construcción, superficie, ubicación y mejoras

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 ocurridos durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Suárez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/03/2025	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	14.263	(458)	13.805	(458)
Total	14.263	(458)	13.805	(458)

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 31/03/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	19.577	(5.871)	13.706	(5.871)
Total	19.577	(5.871)	13.706	(5.871)

(*) 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.

10. Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2025.

11. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

12. Nuevo régimen de flexibilización cambiaria

El 11 de abril de 2025, el Gobierno Nacional anunció mediante el Banco Central de la República Argentina el comienzo de la tercera etapa del Programa Económico en la que implementó un nuevo régimen cambiario en la que deja sin efecto la mayoría de las restricciones a la compra de moneda extranjera. A continuación, se mencionan las principales medidas:

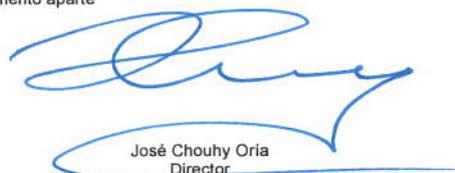
- La cotización del dólar en el Mercado Libre de Cambios (MLC) podrá fluctuar dentro de una banda móvil entre \$ 1.000 y \$ 1.400, tanto el valor inferior como el valor superior de la banda evolucionarán de forma gradual y previsible: - 1% y +1% por mes, respectivamente.
- Se elimina el dólar blend y las restricciones cambiarias a las personas humanas.
- Se habilita la distribución de utilidades a accionistas del exterior a partir de los ejercicios financieros que comienzan en 2025.
- Se flexibilizan los plazos para el pago de operaciones de comercio exterior.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad se encuentran evaluando el impacto de estas medidas publicadas como hechos posteriores hasta la fecha de emisión de los presentes estados contables, preliminarmente no se prevén efectos adversos sobre la situación económico-financiera de la Sociedad.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Bañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122


 José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

13. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de marzo de 2025 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 mayo de 2025, 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.

14. 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 mayo de 2025.

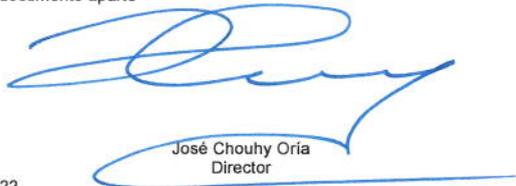
El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 9 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.



Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora



Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 340 F° 122



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.

CUIT 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.** (en adelante mencionada indistintamente como "Nordelta S.A." o la "Sociedad"), con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 5 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados) que comprenden el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2025, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 15.

2. Responsabilidades 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) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) 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. Responsabilidades 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 lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 no están preparados, en todos los 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 los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF de Contabilidad 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 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 transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables de la sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de marzo de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$130.455.998 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de mayo de 2025.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)



SERGIO M. VICARI (Socio)

Contador Público (U.B.A)

C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

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.
CUIT 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.** (en adelante mencionada indistintamente como "Nordelta S.A." o la "Sociedad"), que comprenden el estado intermedio separado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2025, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 14.

2. Responsabilidades 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) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) 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. Responsabilidades 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 lleve a pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 no están preparados, en todos los 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 los 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 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 transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de marzo de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$130.455.998 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de mayo de 2025.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)



SERGIO M. VICARI (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo 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: 09/05/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Consolidado

Perteneciente a: NORDELTA S.A.

CUIT: 30-65866089-2

Fecha de Cierre: 31/03/2025

Monto total del Activo: \$572.998.000.000,00

Intervenida por: Dr. SERGIO MARTIN VICARI

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

Dr. SERGIO MARTIN VICARI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 340 F° 122

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



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°

874051

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**

xjujluck



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo 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: 09/05/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

Perteneciente a: NORDELTA S.A.

CUIT: 30-65866089-2

Fecha de Cierre: 31/03/2025

Monto total del Activo: \$570.785.000.000,00

Intervenida por: Dr. SERGIO MARTIN VICARI

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

Dr. SERGIO MARTIN VICARI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 340 F° 122

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



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°

874059

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
qvyecrip

