

**Estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025**

**Informes de revisión emitidos por los auditores independientes**

**Informe de la comisión fiscalizadora**

## INDICE

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera .....	2
Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales.....	3
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio .....	4
Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo .....	5
1. Información de la Sociedad .....	6
1.1. Información general.....	6
1.2. Estructura y organización del Grupo.....	6
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados .....	6
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad).....	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 .....	20
6.20. Gastos de administración .....	21

6.21. Otros ingresos operativos.....	21
6.22. Otros egresos operativos.....	21
6.23. Ingresos financieros.....	21
6.24. Costos financieros.....	21
7. Patrimonio neto.....	21
7.1 Capital social.....	21
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.....	22
8.3 Remuneración a la Administración.....	23
9. Instrumentos financieros.....	24
9.1 Instrumentos financieros por categoría.....	24
9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera.....	24
10. Valor razonable de los activos y pasivos.....	25
11. Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero.....	26
12. Bienes de disponibilidad restringida.....	26
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) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad).....	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)	43
5.9	Pasivo del contrato	43
5.10	Deudas comerciales	43
5.11	Impuesto a las ganancias a pagar	43
5.12	Deudas sociales	44
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	47
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	53
14	Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados	53
	Informe de auditoría emitido por los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados	54
	Informe de auditoría emitido por los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados	56
	Informe de comisión fiscalizadora	58

**Nordelta S.A.**

**Estados financieros intermedios consolidados condensados**

al 30 de junio de 2025

presentados en forma comparativa

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

**Información legal**

<b>Razón social:</b>	Nordelta S.A.
<b>CUIT:</b>	30-65866089-2
<b>Domicilio legal:</b>	Capitán General Ramón Freire 2265 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
<b>Actividad principal de la Sociedad:</b>	Desarrollo del emprendimiento urbano denominado Nordelta
<b>Inscripción en el Registro Público</b>	Número de inscripción: 11847, Libro 112, Tomo A Inscripción: 3 de diciembre de 1992 Última modificación: 9 de octubre de 2001
<b>Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:</b>	3 de diciembre de 2091
<b>Capital suscrito, integrado e inscripto:</b>	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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

**Nordelta S.A.**

**Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024

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

Activo	Nota	30/06/2025	31/12/2024
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	6.1	11.032	9.897
Propiedades de inversión	6.2	15.416	15.121
Inventario	6.3	363.818	270.427
Inversiones en otras entidades	6.4	122	122
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	5	16
Otros créditos	6.6	2.838	1.872
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>393.231</b>	<b>297.455</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventario	6.3	104.172	171.964
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	2.090	1.739
Otros créditos	6.6	101.829	16.963
Inversiones en activos financieros	6.7	23.908	62.594
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	11.255	2.950
<b>Total del activo corriente</b>		<b>243.254</b>	<b>256.210</b>
<b>Total del activo</b>		<b>636.485</b>	<b>553.665</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de los propietarios		28.943	28.943
Resultados acumulados		102.526	91.652
Atribuible a los propietarios de la controlante		131.469	120.595
<b>Total del patrimonio</b>		<b>131.469</b>	<b>120.595</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivo del contrato	6.9	172.410	159.015
Deudas por arrendamiento	6.13	1.170	-
Pasivo por impuesto diferido	6.15	109.447	104.287
Provisiones	6.16	185	196
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>283.212</b>	<b>263.498</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivo del contrato	6.9	207.027	137.204
Deudas comerciales	6.10	9.913	11.236
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	-	12.864
Deudas sociales	6.12	2.218	2.063
Deudas por arrendamiento	6.13	252	76
Otras deudas	6.14	2.394	6.129
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>221.804</b>	<b>169.572</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>505.016</b>	<b>433.070</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>		<b>636.485</b>	<b>553.665</b>

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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 resultados integrales**

Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
		30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.17	64.579	146.300	30.617	58.347
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.18	(20.016)	(27.580)	(10.570)	(12.800)
<b>Resultado bruto</b>		<b>44.563</b>	<b>118.720</b>	<b>20.047</b>	<b>45.547</b>
Gastos de comercialización	6.19	(9.417)	(11.946)	(5.782)	(4.744)
Gastos de administración	6.20	(7.388)	(6.582)	(3.560)	(3.052)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	295	(7.725)	781	(1.501)
Otros ingresos operativos	6.21	567	160	(43)	117
Otros egresos operativos	6.22	(1.046)	(2.551)	(703)	(2.002)
<b>Resultado operativo</b>		<b>27.574</b>	<b>90.076</b>	<b>10.740</b>	<b>34.365</b>
Ingresos financieros	6.23	13.988	15.723	2.824	4.765
Costos financieros	6.24	(29.197)	(53.532)	(13.490)	(11.824)
Otros ingresos y egresos, netos		845	(233)	937	(81)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.604	19.089	4.810	3.462
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>15.814</b>	<b>71.123</b>	<b>5.821</b>	<b>30.687</b>
Impuesto a las ganancias	6.15	(4.940)	(28.084)	(768)	(10.866)
<b>Resultado neto del período</b>		<b>10.874</b>	<b>43.039</b>	<b>5.053</b>	<b>19.821</b>
<b>Resultado integral del período</b>		<b>10.874</b>	<b>43.039</b>	<b>5.053</b>	<b>19.821</b>
<b>Resultado integral del período atribuible a:</b>					
Propietarios de la controlante		10.874	43.039	5.053	19.821
		<b>10.874</b>	<b>43.039</b>	<b>5.053</b>	<b>19.821</b>

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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 consolidados condensados de cambios en el patrimonio**

Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio 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	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Total
<b>Saldos al 31/12/2024</b>	26	28.917	28.943	5.788	-	9.430	76.434	91.652	120.595	120.595
Distribución de resultados acumulados (*):										
A reserva voluntaria	-	-	-	-	76.434	-	(76.434)	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	10.874	10.874	10.874	10.874
<b>Saldos al 30/06/2025</b>	<b>26</b>	<b>28.917</b>	<b>28.943</b>	<b>5.788</b>	<b>76.434</b>	<b>9.430</b>	<b>10.874</b>	<b>102.526</b>	<b>131.469</b>	<b>131.469</b>

(\*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril del 2025.

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Patrimonio atribuible a:	
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Totales
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	26	28.917	28.943	5.159	8.586	9.430	99.829	123.004	151.947	151.947
Distribución de resultados acumulados (**):										
A reserva legal	-	-	-	629	-	-	(629)	-	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	99.200	-	(99.200)	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	43.039	43.039	43.039	43.039
<b>Saldos al 30/06/2024</b>	<b>26</b>	<b>28.917</b>	<b>28.943</b>	<b>5.788</b>	<b>107.786</b>	<b>9.430</b>	<b>43.039</b>	<b>166.043</b>	<b>194.986</b>	<b>194.986</b>

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

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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

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

	30/06/2025	30/06/2024
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del período	10.874	43.039
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	4.940	28.084
Depreciación de propiedad, planta y equipo	468	406
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	(1.605)	6.316
Variación neta de provisiones	15	22
Variación neta provisión para pérdidas esperadas	12	(7)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(295)	7.725
Intereses financieros por arrendamiento	20	11
Diferencia de cambio de arrendamientos	35	(190)
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(55.367)	(137.322)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(6.688)	(12.934)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(1.047)	(4.049)
<b>Variaciones netas en el capital de trabajo</b>		
(Aumento) / Disminución de inventario	(25.528)	8.181
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(11.478)	23.998
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(352)	711
Disminución de deudas comerciales, sociales y otras	(12.176)	(29.104)
Pagos por arrendamientos	(128)	(107)
Aumento de pasivos del contrato (*)	106.516	50.152
Pago impuesto a las ganancias	(5.397)	(22.703)
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas</b>	<b>2.819</b>	<b>(37.771)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Compra de activos financieros	(279.447)	(207.966)
Venta de activos financieros (**)	301.409	254.553
Préstamos otorgados (*) (**)	(23.956)	-
Pago por compra de propiedad planta y equipos	(232)	-
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión</b>	<b>(2.226)</b>	<b>46.587</b>
<b>Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>593</b>	<b>8.816</b>
<b>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	2.950	5.980
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	7.712	16.973
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	593	8.816
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.8)</b>	<b>11.255</b>	<b>31.769</b>

(\*) 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 30 de junio 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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, 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 30 de junio 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 15,10% y 79,77% para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente y 39,42% para el período interanual de doce meses comprendido entre el 30 de junio 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 la gerencia, 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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 30 de junio 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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 30 de junio 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 período 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 11 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 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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 30 de junio 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 30 de junio 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:

<b>Sociedad</b>		<b>% del capital</b>	<b>% de los votos</b>
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**

	30/06/2025						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
<b>Costo</b>							
Saldos al inicio del ejercicio	183	1.348	16.141	3.948	30	612	22.262
Aumentos	-	37	-	195	-	1.442	1.674
Bajas	-	-	-	-	-	(612)	(612)
Saldos al cierre del periodo	183	1.385	16.141	4.143	30	1.442	23.324
<b>Depreciación</b>							
Saldos al inicio del ejercicio	58	857	7.912	2.963	30	545	12.365
Depreciación	1	79	277	68	-	114	539
Bajas	-	-	-	-	-	(612)	(612)
Saldos al cierre del periodo	59	936	8.189	3.031	30	47	12.292
<b>Valores residuales al 30/06/2025</b>	<b>124</b>	<b>449</b>	<b>7.952</b>	<b>1.112</b>	<b>-</b>	<b>1.395</b>	<b>11.032</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

	31/12/2024						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
<b>Costo</b>							
Saldos al inicio del ejercicio	183	1.341	16.057	3.902	30	612	22.125
Aumentos	-	24	84	46	-	-	154
Bajas	-	(17)	-	-	-	-	(17)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>183</b>	<b>1.348</b>	<b>16.141</b>	<b>3.948</b>	<b>30</b>	<b>612</b>	<b>22.262</b>
<b>Depreciación</b>							
Saldos al inicio del ejercicio	53	723	7.370	2.732	28	341	11.247
Depreciación	5	151	542	231	2	204	1.135
Baja	-	(17)	-	-	-	-	(17)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>58</b>	<b>857</b>	<b>7.912</b>	<b>2.963</b>	<b>30</b>	<b>545</b>	<b>12.365</b>
<b>Valores residuales al 31/12/2024</b>	<b>125</b>	<b>491</b>	<b>8.229</b>	<b>985</b>	<b>-</b>	<b>67</b>	<b>9.897</b>

**6.2. Propiedades de inversión**

	30/06/2025		31/12/2024	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	15.121	15.121	20.754	20.754
Aumento / Disminución por revaluación (*)	295	295	(6.337)	(6.337)
Transferencia desde Inventario	-	-	704	704
<b>Saldo al cierre del período</b>	<b>15.416</b>	<b>15.416</b>	<b>15.121</b>	<b>15.121</b>

(\*) Derivado de una evolución del tipo de cambio U\$/Peso inferior a la inflación en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

En los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 270 y \$ 553, respectivamente en concepto de alquileres.

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

**6.3. Inventario**

	30/06/2025	31/12/2024
<b>No corrientes</b>		
Inventario en proceso (*)	363.818	270.427
<b>Total</b>	<b>363.818</b>	<b>270.427</b>
<b>Corrientes</b>		
Inventario terminado	21.632	34.353
Inventario de reventa	14.170	8.574
Inventario en proceso (*)	43.802	100.987
Inventario - materiales	24.568	28.050
<b>Total</b>	<b>104.172</b>	<b>171.964</b>

Los costos financieros activados al 30 de junio de 2025 ascienden a \$ 12.946 (no corriente) y \$ 3.707 (corriente) y al 30 de junio de 2024 \$ 2.314 (no corriente) y \$ 340 (corriente).

(\*) Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, incluye gastos de obra por:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneraciones y cargas sociales	2.335	2.469	1.157	1.272
Otros beneficios al personal	4	-	4	-
Depreciación de propiedad planta y equipo	71	121	41	61
Servicios de terceros	558	8	333	1
Combustible y otros	181	255	114	138
Seguros	23	20	17	12
Electricidad y otros servicios	5	7	2	5
Gastos diversos	69	56	24	26
<b>Total</b>	<b>3.246</b>	<b>2.936</b>	<b>1.692</b>	<b>1.515</b>

**6.4. Inversiones en otras entidades**

	30/06/2025	31/12/2024
Asociaciones civiles y vecinal	122	122
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>122</b>

**6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados**

	30/06/2025	31/12/2024
<b>No corrientes</b>		
Deudores por ventas de bienes	5	16
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>16</b>
<b>Corrientes</b>		
Deudores por ventas de bienes	48	76
Deudores por alquileres	15	83
Otros deudores por servicios prestados	2.098	1.648
<b>Subtotal</b>	<b>2.161</b>	<b>1.807</b>
Provisión para pérdidas esperadas	(71)	(68)
<b>Total</b>	<b>2.090</b>	<b>1.739</b>

Al 30 de junio 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	68	30	(18)	(9)	71
<b>Total al 30/06/2025</b>	<b>68</b>	<b>30</b>	<b>(18)</b>	<b>(9)</b>	<b>71</b>
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>155</b>	<b>62</b>	<b>(74)</b>	<b>(75)</b>	<b>68</b>

(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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

**6.6. Otros créditos**

	30/06/2025	31/12/2024
<b>No corrientes</b>		
Depósito en garantía	12	12
Gastos pagados por adelantado (*)	2.826	1.860
<b>Total</b>	<b>2.838</b>	<b>1.872</b>
<b>Corrientes</b>		
Gastos pagados por adelantado (*)	7.112	9.069
Anticipos a proveedores	6.473	3.970
Embargos	127	127
Créditos por cesión	978	1.353
Gastos a recuperar	91	89
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	83.449	298
Créditos fiscales	1.605	402
Anticipos honorarios a Directores	1.926	1.570
Diversos	68	85
<b>Total</b>	<b>101.829</b>	<b>16.963</b>

(\*) Al 30 de junio 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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 4.389 y \$ 6.574, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

**6.7. Inversiones en activos financieros**

	30/06/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	17.741	19.735
Valores representativos de deuda	6.167	42.859
<b>Total</b>	<b>23.908</b>	<b>62.594</b>

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

	30/06/2025	30/06/2024
Efectivo y saldos en bancos	2.950	5.980
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>	<b>2.950</b>	<b>5.980</b>
Efectivo y saldos en bancos	11.255	31.769
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>11.255</b>	<b>31.769</b>

**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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (Nota 8.2) (*)	172.410	159.015
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (Nota 8.2) (*)	207.027	137.204
<b>Anticipos de clientes recibidos</b>	<b>379.437</b>	<b>296.219</b>
<b>Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)</b>	<b>144.374</b>	<b>111.195</b>
<b>Boletos de compraventa vigentes y señas</b>	<b>523.811</b>	<b>407.414</b>

(\*) Al 30 de junio 2025 incluye saldos por \$ 4.751 (no corriente) y \$ 32.221 (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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 55.367 y \$ 137.322 respectivamente.

**6.10. Deudas comerciales**

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Proveedores	2.845	3.353
Provisiones	7.068	7.883
<b>Total</b>	<b>9.913</b>	<b>11.236</b>

**6.11. Impuesto a las ganancias a pagar**

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	-	12.864
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>12.864</b>

**6.12. Deudas sociales**

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Remuneraciones y cargas sociales	639	658
Provisión para vacaciones y otros	1.579	1.405
<b>Total</b>	<b>2.218</b>	<b>2.063</b>

**6.13. Deudas por arrendamientos**

<b>No corrientes</b>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	1.170	-
<b>Total</b>	<b>1.170</b>	<b>-</b>
<b>Corrientes</b>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	252	76
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>76</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

**6.14. Otras deudas**

	30/06/2025	31/12/2024
Provisión honorarios a Directores	1.926	1.570
Provisión pago bienes personales	-	298
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	-	101
Retenciones y percepciones a depositar	94	3.818
Impuesto al valor agregado	69	24
Impuesto sobre los ingresos brutos	302	315
Otras deudas fiscales	3	3
<b>Total</b>	<b>2.394</b>	<b>6.129</b>

**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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

<b>30 de junio de 2025 (en pesos)</b>				
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

  

<b>31 de diciembre de 2024 (en pesos)</b>				
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 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 está compuesto de la siguiente manera:

	30/06/2025	30/06/2024
Impuesto a las ganancias corriente	-	(19.522)
Diferencia provisión ejercicio anterior	220	3.382
Impuesto a las ganancias diferido	(5.160)	(11.944)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.940)</b>	<b>(28.084)</b>

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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

	30/06/2025	30/06/2024
<b>Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias</b>	15.814	71.123
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
<b>Importe resultante a la tasa del impuesto</b>	<b>(5.535)</b>	<b>(24.893)</b>
<b>Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto</b>		
Diferencia provisión ejercicio anterior	220	3.382
Resultado por la posición monetaria neta y otros	375	(6.573)
<b>Impacto a resultados por impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.940)</b>	<b>(28.084)</b>

La evolución del impuesto diferido por los períodos de seis meses al 30 de junio de 2025 y 2024 se indica a continuación:

	31/12/2024	Resultado	30/06/2025
Propiedad, planta y equipo	(1.210)	128	(1.082)
Propiedades de inversión	(5.283)	(105)	(5.388)
Inventario	(124.199)	(4.468)	(128.667)
Otros créditos	(2.582)	641	(1.941)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	2	(55)	(53)
Pasivos del contrato	26.699	(1.446)	25.253
Provisión para contingencias	1.764	130	1.894
Arrendamientos	2	8	10
Ajuste por inflación impositivo	(8)	8	-
Quebrantos	528	(1)	527
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(104.287)</b>	<b>(5.160)</b>	<b>(109.447)</b>

	31/12/2023	Resultado	30/06/2024
Propiedad, planta y equipo	(1.575)	442	(1.133)
Propiedades de inversión	(7.246)	2.462	(4.784)
Inventario	(125.149)	(89)	(125.238)
Otros créditos	(3.667)	188	(3.479)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.231)	1.310	79
Pasivos del contrato	48.807	(14.420)	34.387
Provisión para contingencias	1.800	(67)	1.733
Arrendamientos	78	(68)	10
Ajuste por inflación impositivo	399	(413)	(14)
Quebrantos	1.539	(1.289)	250
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(86.245)</b>	<b>(11.944)</b>	<b>(98.189)</b>

**6.16. Provisiones**

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período / ejercicio
Contingencias	196	15	(26)	185
<b>Total al 30/06/2025</b>	<b>196</b>	<b>15</b>	<b>(26)</b>	<b>185</b>
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>369</b>	<b>32</b>	<b>(205)</b>	<b>196</b>

(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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por ventas de bienes	58.346	141.958	27.868	56.239
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	6.233	4.342	2.749	2.108
<b>Total</b>	<b>64.579</b>	<b>146.300</b>	<b>30.617</b>	<b>58.347</b>

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**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(42.927)	(69.725)	-	-
Transferencia hacia propiedades de inversión	-	672	-	672
Baja por cesiones	-	261	-	-
Altas inventario terminado	(54)	(8.403)	(54)	(8.403)
Altas inventario de reventa	(6.827)	-	(509)	-
Costo de los servicios prestados (**)	(6.010)	(4.038)	(2.934)	(2.451)
Existencia de inventario al cierre del período (*)	35.802	53.653	(7.073)	(2.618)
<b>Total</b>	<b>(20.016)</b>	<b>(27.580)</b>	<b>(10.570)</b>	<b>(12.800)</b>

(\*) Inventario terminado y de reventa.

(\*\*) Costos de los servicios prestados:

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(1.662)	(1.397)	(831)	(718)
Gastos de reparación y mantenimiento	(330)	(282)	(240)	(171)
Materiales de consumo	(222)	(342)	(96)	(173)
Electricidad, agua y otros servicios	(2.861)	(1.202)	(1.296)	(919)
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	(183)	(251)	(90)	(138)
Otros honorarios y retribuciones	(271)	(244)	(96)	(110)
Servicios de terceros	(57)	(25)	(37)	(17)
Seguros	-	(42)	-	(42)
Depreciación de propiedad planta y equipo	(74)	(28)	(36)	(28)
Gastos generales	(350)	(225)	(212)	(135)
<b>Total</b>	<b>(6.010)</b>	<b>(4.038)</b>	<b>(2.934)</b>	<b>(2.451)</b>

**6.19. Gastos de comercialización**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(1.034)	(1.068)	(468)	(400)
Otros honorarios y retribuciones	(69)	(106)	(49)	(106)
Expensas	(808)	(666)	(487)	(330)
Impuestos, tasas y contribuciones	(3.268)	(4.608)	(1.838)	(2.126)
Comisiones por ventas	(2.643)	(2.602)	(1.408)	(26)
Gastos de ventas	(1.015)	(1.514)	(1.011)	(1.514)
Gastos de marketing	(476)	(1.153)	(453)	(35)
Electricidad y otros servicios	(28)	(7)	(24)	(4)
Seguros	(2)	(1)	(2)	(1)
Deudores incobrables	(30)	(46)	(20)	(43)
Gastos generales	(44)	(175)	(22)	(159)
<b>Total</b>	<b>(9.417)</b>	<b>(11.946)</b>	<b>(5.782)</b>	<b>(4.744)</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

**6.20. Gastos de administración**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(1.681)	(1.707)	(785)	(876)
Otros beneficios al personal	(247)	(224)	(120)	(128)
Viáticos y movilidad	(21)	(20)	(9)	(11)
Honorarios a directores	(2.071)	(1.737)	(524)	(301)
Otros honorarios y retribuciones	(1.169)	(230)	(1.065)	(146)
Depreciación de propiedad planta y equipo	(394)	(378)	(203)	(190)
Expensas	(67)	(56)	(28)	(38)
Impuestos, tasas y contribuciones	(580)	(1.309)	(261)	(962)
Gastos de reparación y mantenimiento	(151)	(53)	(82)	(25)
Electricidad y otros servicios	(61)	(84)	(29)	(64)
Gastos bancarios	(258)	(282)	(132)	(119)
Seguros	(7)	(6)	(6)	(6)
Gastos de informática	(507)	(390)	(228)	(141)
Alquileres	(32)	(11)	(22)	(10)
Gastos generales	(142)	(95)	(66)	(35)
<b>Total</b>	<b>(7.388)</b>	<b>(6.582)</b>	<b>(3.560)</b>	<b>(3.052)</b>

**6.21. Otros ingresos operativos**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	30	18	12	13
Resultados por cesiones y rescisiones	519	93	(60)	93
Recupero créditos incobrables	18	49	5	11
<b>Total</b>	<b>567</b>	<b>160</b>	<b>(43)</b>	<b>117</b>

**6.22. Otros egresos operativos**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	(324)	(380)	(165)	(196)
Costos adicionales por obras	(707)	(1.892)	(528)	(1.818)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	(255)	-	21
Cargos por provisión para contingencias	(15)	(24)	(10)	(9)
<b>Total</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(2.551)</b>	<b>(703)</b>	<b>(2.002)</b>

**6.23. Ingresos financieros**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	1.605	-	1.578	(8)
Intereses ganados	342	356	244	158
Diferencia de cambio	12.041	15.367	1.002	4.615
<b>Total</b>	<b>13.988</b>	<b>15.723</b>	<b>2.824</b>	<b>4.765</b>

**6.24. Costos financieros**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	-	(6.316)	1.005	(342)
Diferencia de cambio	(10.415)	(45.699)	(557)	(11.066)
Intereses financieros por arrendamiento	(20)	(11)	(19)	(3)
Intereses perdidos	(18.762)	(1.506)	(13.919)	(413)
<b>Total</b>	<b>(29.197)</b>	<b>(53.532)</b>	<b>(13.490)</b>	<b>(11.824)</b>

**7. Patrimonio neto**

**7.1 Capital social**

Al 30 de junio 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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 a incrementar la Reserva voluntaria en \$ 76.434 (en moneda de cierre del período).

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

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

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

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

#### 8.1. Accionistas

Los accionistas de Nordelta S.A. al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	<u>30/06/2025</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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son los siguientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

<u>Activo corriente</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Inversiones en activos financieros</b>		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	10.518	18.743
	<b>10.518</b>	<b>18.743</b>
<b>Otros créditos</b>		
Consultatio S.A.	41.490	-
Nueva Aguaribay S.A.	5.445	-
Einetius Argentina S.A.	32.454	-
Einetius S.A.	259	298
Amancay S.A.	3.760	-
Asociación Vecinal Nordelta S.A.	41	-
	<b>83.449</b>	<b>298</b>
<b>Pasivo no corriente</b>		
<b>Pasivos del contrato</b>		
Amancay S.A.	3.886	-
Nueva Aguaribay S.A.	865	-
	<b>4.751</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo corriente</b>		
<b>Pasivo del contrato</b>		
Consultatio S.A.	20.184	-
Einetius Argentina S.A.	12.037	-
	<b>32.221</b>	<b>-</b>
<b>Otras Deudas</b>		
Consultatio S.A.	-	101
	<b>-</b>	<b>101</b>

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

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<b>- Intereses</b>		
Consultatio S.A.	140	141
Viejo Aguaribay S.A.	-	50
Nueva Aguaribay S.A.	23	88
Einetius Argentina S.A.	132	-
Amancay S.A.	18	-

**8.3 Remuneración a la Administración**

Durante los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y 2024, los honorarios ascienden a \$ 2.071 y \$ 1.737, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$ 6 y \$ 18, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

**9. Instrumentos financieros**

**9.1 Instrumentos financieros por categoría**

	30/06/2025		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
<b>Activos financieros</b>			
Inversiones en otras entidades	-	122	122
Otros créditos (*)	-	84.634	84.634
Créditos por venta de bienes y servicios	-	2.095	2.095
Inversiones en activos financieros	23.908	-	23.908
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	11.255	11.255
	<b>23.908</b>	<b>98.106</b>	<b>122.014</b>
<b>31/12/2024</b>			
<b>Activos financieros</b>			
Inversiones en otras entidades	-	122	122
Otros créditos (*)	-	1.875	1.875
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.755	1.755
Inversiones en activos financieros	62.594	-	62.594
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.950	2.950
	<b>62.594</b>	<b>6.702</b>	<b>69.296</b>

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

	30/06/2025	
	Costo amortizado	Total
<b>Pasivos financieros</b>		
Deudas comerciales	9.913	9.913
Deudas por arrendamiento	1.422	1.422
Otras deudas (**)	1.926	1.926
	<b>13.261</b>	<b>13.261</b>
<b>31/12/2024</b>		
<b>Pasivos financieros</b>		
Deudas comerciales	11.236	11.236
Deudas por arrendamiento	76	76
Otras deudas (**)	1.969	1.969
	<b>13.281</b>	<b>13.281</b>

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

**9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera**

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 30/06/2025	Importe en pesos al 31/12/2024	
<b>Activo</b>					
<b>Activo corriente</b>					
Otros créditos	US\$	70,67	1.196	84.517	2.435
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,05	1.196	61	78
Inversiones en activos financieros	US\$	3,48	1.196	4.161	22.027
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	9,29	1.196	11.106	2.895
<b>Total activo corriente en moneda extranjera</b>				<b>99.845</b>	<b>27.435</b>
<b>Total activo en moneda extranjera</b>				<b>99.845</b>	<b>27.435</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Deudas por arrendamiento	US\$	0,97	1.205	1.170	-
<b>Total pasivo no corriente en moneda extranjera</b>				<b>1.170</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Deudas comerciales	US\$	0,33	1.205	400	551
Deudas por arrendamiento	US\$	0,21	1.205	252	76
<b>Total pasivo corriente en moneda extranjera</b>				<b>652</b>	<b>627</b>
<b>Total pasivo en moneda extranjera</b>				<b>1.822</b>	<b>627</b>

**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:

	30/06/2025		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
<b>Activo</b>			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	23.908	-	23.908
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	15.416	15.416
<b>Total</b>	<b>23.908</b>	<b>15.416</b>	<b>39.324</b>
	31/12/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
<b>Activo</b>			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	62.594	-	62.594
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	15.121	15.121
<b>Total</b>	<b>62.594</b>	<b>15.121</b>	<b>77.715</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con Inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/06/2025	Ganancia y pérdida no realizada
<b>Activo</b>					
Propiedades de inversión - Nivel 2	15.121	295	-	15.416	295
<b>Total</b>	<b>15.121</b>	<b>295</b>	<b>-</b>	<b>15.416</b>	<b>295</b>

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con Inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/06/2024	Ganancia y pérdida no realizada
<b>Activo</b>					
Propiedades de inversión - Nivel 2	20.754	(7.725)	672	13.701	(7.725)
<b>Total</b>	<b>20.754</b>	<b>(7.725)</b>	<b>672</b>	<b>13.701</b>	<b>(7.725)</b>

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

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

**11. 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

**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.

**14. Hechos posteriores**

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de junio 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 8 de agosto 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 8 de agosto de 2025.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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 situación financiera

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Activo	Nota	30/06/2025	31/12/2024
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	5.1	2.936	1.546
Propiedades de inversión	5.2	15.416	15.121
Inventario	5.3	363.818	270.427
Inversiones en subsidiarias y otras entidades	5.4	4.745	5.263
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	5	16
Otros créditos	5.6	2.838	1.872
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>389.758</b>	<b>294.245</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventario	5.3	104.172	171.964
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	31	117
Otros créditos	5.6	105.200	20.589
Inversiones en activos financieros	5.7	23.681	61.025
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	11.200	2.916
<b>Total del activo corriente</b>		<b>244.284</b>	<b>256.611</b>
<b>Total del activo</b>		<b>634.042</b>	<b>550.856</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de los propietarios		28.943	28.943
Resultados acumulados		102.526	91.652
<b>Total del patrimonio</b>		<b>131.469</b>	<b>120.595</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivo del contrato	5.9	172.410	159.015
Deudas por arrendamiento	5.13	1.170	-
Pasivo por impuesto diferido	5.14	108.930	103.724
Provisiones	5.15	154	163
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>282.664</b>	<b>262.902</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivo del contrato	5.9	207.027	137.204
Deudas comerciales	5.10	8.708	9.660
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	-	12.864
Deudas sociales	5.12	1.629	1.577
Deudas por arrendamiento	5.13	252	76
Otras deudas	5.16	2.293	5.978
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>219.909</b>	<b>167.359</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>502.573</b>	<b>430.261</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>		<b>634.042</b>	<b>550.856</b>

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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
		30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.17	58.616	142.511	27.888	56.411
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.18	(14.006)	(23.542)	(7.636)	(10.349)
<b>Resultado bruto</b>		<b>44.610</b>	<b>118.969</b>	<b>20.252</b>	<b>46.062</b>
Gastos de comercialización	5.20	(9.133)	(11.763)	(5.642)	(4.710)
Gastos de administración	5.21	(6.813)	(6.186)	(3.288)	(2.777)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	295	(7.725)	781	(1.501)
Otros ingresos operativos	5.22	567	160	(43)	117
Otros egresos operativos	5.23	(1.044)	(2.547)	(700)	(2.001)
<b>Resultado operativo</b>		<b>28.482</b>	<b>90.908</b>	<b>11.360</b>	<b>35.190</b>
Resultado de inversiones en subsidiarias	5.19	(518)	(134)	(470)	(954)
Ingresos financieros	5.24	13.863	15.724	2.726	4.775
Costos financieros	5.25	(29.119)	(53.468)	(13.430)	(11.802)
Otros ingresos y egresos, netos		843	(244)	933	(83)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.309	18.353	4.705	3.270
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>15.860</b>	<b>71.139</b>	<b>5.824</b>	<b>30.396</b>
Impuesto a las ganancias	5.14	(4.986)	(28.100)	(771)	(10.575)
<b>Resultado neto del periodo</b>		<b>10.874</b>	<b>43.039</b>	<b>5.053</b>	<b>19.821</b>

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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 cambios en el patrimonio**

Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
<b>Saldos al 31/12/2024</b>	<b>26</b>	<b>28.917</b>	<b>28.943</b>	<b>5.788</b>	-	<b>9.430</b>	<b>76.434</b>	<b>91.652</b>	<b>120.595</b>
Distribución de resultados acumulados (*)									
A reserva voluntaria	-	-	-	-	76.434	-	(76.434)	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	10.874	10.874	<b>10.874</b>
<b>Saldos al 30/06/2025</b>	<b>26</b>	<b>28.917</b>	<b>28.943</b>	<b>5.788</b>	<b>76.434</b>	<b>9.430</b>	<b>10.874</b>	<b>102.526</b>	<b>131.469</b>

(\*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril del 2025.

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>26</b>	<b>28.917</b>	<b>28.943</b>	<b>5.159</b>	<b>8.586</b>	<b>9.430</b>	<b>99.829</b>	<b>123.004</b>	<b>151.947</b>
Distribución de resultados acumulados (**)									
A reserva legal	-	-	-	629	-	-	(629)	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	99.200	-	(99.200)	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	43.039	43.039	<b>43.039</b>
<b>Saldos al 30/06/2024</b>	<b>26</b>	<b>28.917</b>	<b>28.943</b>	<b>5.788</b>	<b>107.786</b>	<b>9.430</b>	<b>43.039</b>	<b>166.043</b>	<b>194.986</b>

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

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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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.**

**Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo**

Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

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

	30/06/2025	30/06/2024
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del periodo	10.874	43.039
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	4.986	28.100
Depreciación de propiedad, planta y equipo	176	160
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	(1.480)	6.296
Resultado de inversiones en subsidiarias	518	134
Variación neta previsión para deudores incobrables	(6)	(15)
Variación neta de provisiones	13	20
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(55.367)	(137.322)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(295)	7.725
Intereses financieros por arrendamiento	20	12
Diferencia de cambio de arrendamientos	35	(190)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(6.689)	(12.934)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(1.031)	(3.989)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
(Aumento) / Disminución de inventario	(25.528)	8.277
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(11.223)	23.538
Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios prestados	103	994
Disminución de deudas comerciales, sociales y otras	(11.902)	(29.022)
Pagos por arrendamientos	(128)	(107)
Aumento de pasivos del contrato (*)	106.516	50.152
Pago impuesto a las ganancias	(5.349)	(22.703)
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas</b>	<b>4.243</b>	<b>(37.835)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Compra de activos financieros	(275.180)	(207.750)
Venta de activos financieros (**)	295.675	254.552
Préstamos otorgados (*) (**)	(23.956)	-
Pago por compra de Propiedad, planta y equipo	(195)	-
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión</b>	<b>(3.656)</b>	<b>46.802</b>
<b>Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>587</b>	<b>8.967</b>
<b>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	2.916	5.766
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	7.697	16.912
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	587	8.967
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 5.8)</b>	<b>11.200</b>	<b>31.645</b>

(\*) 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 períodos/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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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, 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 30 de junio 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 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 15,10% y 79,77% para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente y 39,42% para el período interanual de doce meses comprendido entre el 30 de junio 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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 30 de junio 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 la gerencia, 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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 30 de junio 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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 período 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 10 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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 30 de junio 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**

	30/06/2025						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
<b>Costo</b>							
Saldos al inicio del ejercicio	160	1.043	30	3.934	30	612	5.809
Aumentos	-	-	-	195	-	1.442	1.637
Bajas	-	-	-	-	-	(612)	(612)
Saldos al cierre del período	160	1.043	30	4.129	30	1.442	6.834
<b>Depreciación</b>							
Saldos al inicio del ejercicio	58	658	23	2.949	30	545	4.263
Depreciación	1	63	1	68	-	114	247
Bajas	-	-	-	-	-	(612)	(612)
Saldos al cierre del período	59	721	24	3.017	30	47	3.898
<b>Valores residuales al 30/06/2025</b>	<b>101</b>	<b>322</b>	<b>6</b>	<b>1.112</b>	<b>-</b>	<b>1.395</b>	<b>2.936</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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	
<b>Costo</b>							
Saldos al inicio del ejercicio	160	1.036	30	3.888	30	612	5.756
Aumentos	-	24	-	46	-	-	70
Baja	-	(17)	-	-	-	-	(17)
Saldos al cierre del ejercicio	160	1.043	30	3.934	30	612	5.809
<b>Depreciación</b>							
Saldos al inicio del ejercicio	53	571	22	2.721	28	341	3.736
Depreciación	5	104	1	228	2	204	544
Baja	-	(17)	-	-	-	-	(17)
Saldos al cierre del ejercicio	58	658	23	2.949	30	545	4.263
<b>Valores residuales al 31/12/2024</b>	<b>102</b>	<b>385</b>	<b>7</b>	<b>985</b>	<b>-</b>	<b>67</b>	<b>1.546</b>

## 5.2 Propiedades de inversión

	30/06/2025		31/12/2024	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	15.121	15.121	20.754	20.754
Aumento / (disminución) por revaluación (*)	295	295	(6.337)	(6.337)
Transferencia desde Inventario	-	-	704	704
<b>Saldo al cierre del periodo / ejercicio</b>	<b>15.416</b>	<b>15.416</b>	<b>15.121</b>	<b>15.121</b>

(\*) Derivado de una evolución del tipo de cambio U\$/Peso inferior a la inflación en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

En los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 270 y \$ 553, respectivamente en concepto de alquileres.

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

## 5.3 Inventario

	30/06/2025	31/12/2024
<b>No corrientes</b>		
Inventario en proceso (*)	363.818	270.427
<b>Total</b>	<b>363.818</b>	<b>270.427</b>
<b>Corrientes</b>		
Inventario terminado	21.632	34.353
Inventario de reventa	14.170	8.574
Inventario en proceso (*)	43.802	100.987
Inventario - materiales	24.568	28.050
<b>Total</b>	<b>104.172</b>	<b>171.964</b>

Los costos financieros activados al 30 de junio de 2025 ascienden a \$ 12.946 (no corriente) y \$ 3.707 (corriente) y al 30 de junio de 2024 \$ 2.314 (no corriente) y \$ 340 (corriente).

(\*) Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, incluye gastos de obra por:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	Periodo de seis meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneraciones y cargas sociales	2.335	2.469	1.157	1.272
Otros beneficios al personal	4	-	4	-
Servicios de terceros	558	8	333	1
Combustible y otros servicios	181	255	114	138
Depreciación de propiedad, planta y equipo	71	121	41	61
Seguros	23	20	17	12
Electricidad y otros servicios	5	7	2	5
Gastos diversos	69	56	24	26
<b>Total</b>	<b>3.246</b>	<b>2.936</b>	<b>1.692</b>	<b>1.515</b>

**5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades**

Al 30 de junio 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	30/6/2025	31/12/2024	Última información disponible al 30/06/2025			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
<b>Inversiones en subsidiarias</b>								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(104)	(48)	Administradora	89	(56)	(104)
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	4.872	5.285	Servicios	3.203	(413)	4.873
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(111)	(62)	Inmobiliaria	5	(99)	(222)
<b>Subtotal</b>			<b>4.657</b>	<b>5.175</b>				
<b>Inversiones en otras entidades</b>								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			88	88	Administradora			
<b>Subtotal</b>			<b>88</b>	<b>88</b>				
<b>Total</b>			<b>4.745</b>	<b>5.263</b>				

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

**5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados**

	30/06/2025	31/12/2024
<b>No corrientes</b>		
Deudores por ventas de bienes	5	16
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>16</b>
<b>Corrientes</b>		
Deudores por ventas de bienes	48	76
Deudores por alquileres	14	83
<b>Subtotal</b>	<b>62</b>	<b>159</b>
Provisión para pérdidas esperadas	(31)	(42)
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>117</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

Al 30 de junio 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	42	12	(18)	(5)	31
<b>Total al 30/06/2025</b>	<b>42</b>	<b>12</b>	<b>(18)</b>	<b>(5)</b>	<b>31</b>
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>121</b>	<b>47</b>	<b>(74)</b>	<b>(52)</b>	<b>42</b>

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

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

**5.6 Otros créditos**

	30/06/2025	31/12/2024
<b>No corrientes</b>		
Gastos pagados por adelantado (*)	2.826	1.860
Depósito en garantía	12	12
<b>Total</b>	<b>2.838</b>	<b>1.872</b>
<b>Corrientes</b>		
Anticipos a proveedores	6.408	3.870
Gastos pagados por adelantado (*)	7.112	9.069
Embargos	127	127
Créditos por cesión	978	1.353
Gastos a recuperar	91	89
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	86.987	2.795
Créditos fiscales	1.508	420
Anticipos de honorarios a Directores	1.926	1.570
Otros créditos a cobrar	-	1.227
Diversos	63	69
<b>Total</b>	<b>105.200</b>	<b>20.589</b>

(\*) Al 30 de junio 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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 ascendió a \$ 4.389 y \$ 6.574, 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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

**5.7 Inversiones en activos financieros**

Denominación	30/06/2025 Importe	31/12/2024 Importe
<b>Fondos Comunes de Inversión</b>		
Consultatio Fondo de Dinero Clase B	-	288
Consultatio Renta Nacional	1.913	616
Consultatio Renta Local	4.542	-
Consultatio Deuda Argentina F.C.I.	-	5.664
Consultatio Ahorro Plus Argentina	1	5.705
FBA Renta Pesos	57	315
Novus Liquidez Fondo de Dinero B	64	92
Allaria Dinámico III B	4.852	147
Allaria Dinámico III C	1	1
ST Zero F.C.I.	1.956	-
Delta Pesos Clase B	66	95
<b>Subtotal en pesos</b>	<b>13.452</b>	<b>12.923</b>
CISA Total Investment SP	-	5.939
Consultatio Liquidez Ley 27260 C	4.062	531
<b>Subtotal en moneda extranjera</b>	<b>4.062</b>	<b>6.470</b>
<b>Subtotal</b>	<b>17.514</b>	<b>19.393</b>
<b>Valores representativos de deuda</b>		
Letra de Capitalización 10-07-25	2.022	-
Letra de Capitalización 29-08-2024	1.082	-
Letra de Capitalización 31-07-2024	1.354	-
Bono del Tesoro CER 15-12-2025	965	-
Bono del Tesoro CER 31-03-2026	644	-
Letra de Capitalización 28-04-2025	-	6.189
Bono del Tesoro CER 15-12-2026	-	2.333
Bono del Tesoro CER e	-	2.328
<b>Subtotal en pesos</b>	<b>6.067</b>	<b>10.850</b>
BCDRA 5.000 31-OCT-2027	100	-
Global Argentina 2030 (*)	-	4.214
Bono LA USD 2035	-	11.093
USTBILL 300125	-	15.475
<b>Subtotal en moneda extranjera</b>	<b>100</b>	<b>30.782</b>
<b>Subtotal</b>	<b>6.167</b>	<b>41.632</b>
<b>Total</b>	<b>23.681</b>	<b>61.025</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

	30/06/2025	30/06/2024
Efectivo y saldos en bancos	2.916	10.573
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>	<b>2.916</b>	<b>10.573</b>
Efectivo y saldos en bancos	11.200	31.645
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>11.200</b>	<b>31.645</b>

**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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	30/06/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (Nota 7.2) (*)	172.410	159.015
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (Nota 7.2) (*)	207.027	137.204
<b>Anticipos de clientes recibidos</b>	<b>379.437</b>	<b>296.219</b>
<b>Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)</b>	<b>144.374</b>	<b>111.195</b>
<b>Boletos de compraventa vigentes y señas</b>	<b>523.811</b>	<b>407.414</b>

(\*) Incluye saldos por \$ 4.751 (no corriente) y \$ 32.221 (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 períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 55.367 y \$ 137.322, respectivamente.

**5.10 Deudas comerciales**

	30/06/2025	31/12/2024
Proveedores	2.180	2.915
Provisiones	6.528	6.745
<b>Total</b>	<b>8.708</b>	<b>9.660</b>

**5.11 Impuesto a las ganancias a pagar**

	30/06/2025	31/12/2024
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	-	12.864
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>12.864</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

**5.12 Deudas sociales**

	30/06/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	437	454
Provisión para vacaciones y otros	1.192	1.123
<b>Total</b>	<b>1.629</b>	<b>1.577</b>

**5.13 Deudas por arrendamiento**

<b>No Corriente</b>		30/06/2025	31/12/2024
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera		1.170	-
<b>Total</b>		<b>1.170</b>	<b>-</b>
<b>Corriente</b>		30/06/2025	31/12/2024
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera		252	76
<b>Total</b>		<b>252</b>	<b>76</b>

**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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

<b>30 de junio de 2025 (en pesos)</b>					
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	

  

<b>31 de diciembre de 2024 (en pesos)</b>					
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 30 de junio 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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 está compuesto de la siguiente manera:

	30/06/2025	30/06/2024
Impuesto a las ganancias corriente	-	(19.522)
Diferencia provisión ejercicio anterior	220	3.383
Impuesto a las ganancias diferido	(5.206)	(11.961)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.986)</b>	<b>(28.100)</b>

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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	30/06/2025	30/06/2024
<b>Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias</b>	15.860	71.139
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
<b>Importe resultante a la tasa del impuesto</b>	<b>(5.551)</b>	<b>(24.899)</b>
<b>Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto</b>		
Resultado inversiones en subsidiarias	(181)	(47)
Diferencia provisión ejercicio anterior	220	3.383
Resultado por la posición monetaria neta y otros	526	(6.537)
<b>Impacto a resultados por impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.986)</b>	<b>(28.100)</b>

La evolución del impuesto diferido por los períodos de seis meses al 30 de junio de 2025 y 2024 se indica a continuación:

	31/12/2024	Resultado	30/06/2025
Propiedad, planta y equipo	(108)	82	(26)
Propiedades de inversión	(5.283)	(105)	(5.388)
Inventario	(124.199)	(4.468)	(128.667)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(31)	-	(31)
Otros créditos	(2.546)	640	(1.906)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	2	(54)	(52)
Pasivos del contrato	26.699	(1.446)	25.253
Provisión para contingencias y otros	1.749	128	1.877
Arrendamientos	2	8	10
Ajuste por inflación impositivo	(9)	9	-
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(103.724)</b>	<b>(5.206)</b>	<b>(108.930)</b>
	31/12/2023	Resultado	30/06/2024
Propiedad, planta y equipo	(166)	184	18
Propiedades de inversión	(7.246)	2.462	(4.784)
Inventario	(125.149)	(89)	(125.238)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	415	(446)	(31)
Otros créditos	(4.081)	636	(3.445)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.231)	1.310	79
Pasivos del contrato	48.807	(14.420)	34.387
Provisión para contingencias y otros	1.772	(57)	1.715
Arrendamientos	78	(68)	10
Ajuste por inflación impositivo	(57)	46	(11)
Quebrantos	1.519	(1.519)	-
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(85.339)</b>	<b>(11.961)</b>	<b>(97.300)</b>

## 5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ejercicio
Contingencias	163	13	(22)	154
<b>Total al 30/06/2025</b>	<b>163</b>	<b>13</b>	<b>(22)</b>	<b>154</b>
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>288</b>	<b>36</b>	<b>(161)</b>	<b>163</b>

(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 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio 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**

	30/06/2025	31/12/2024
Provisión honorarios a Directores	1.926	1.570
Provisión pago bienes personales	-	298
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	-	25
Retenciones y percepciones a depositar	77	3.803
Impuesto sobre los ingresos brutos	288	280
Otras deudas fiscales	2	2
<b>Total</b>	<b>2.293</b>	<b>5.978</b>

**5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por ventas de bienes	58.346	141.958	27.868	56.239
Ingresos por alquileres	270	553	20	172
<b>Total</b>	<b>58.616</b>	<b>142.511</b>	<b>27.888</b>	<b>56.411</b>

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**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(42.927)	(69.725)	-	-
Transferencia hacia propiedades de inversión	-	672	-	672
Bajas por cesiones	-	261	-	-
Altas inventario terminado	(54)	(8.403)	(54)	(8.403)
Altas inventario de reventa	(6.827)	-	(509)	-
Existencia de inventario al cierre del período (*)	35.802	53.653	(7.073)	(2.618)
<b>Total</b>	<b>(14.006)</b>	<b>(23.542)</b>	<b>(7.636)</b>	<b>(10.349)</b>

(\*) Incluye inventario terminado y de reventa.

**5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(56)	24	(46)	(1)
Redes y Servicios S.A.	(413)	(169)	(379)	(952)
Lago Norte Propiedades S.A.	(49)	11	(45)	(1)
<b>Total</b>	<b>(518)</b>	<b>(134)</b>	<b>(470)</b>	<b>(954)</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

## 5.20 Gastos de comercialización

	Periodo de seis meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(1.034)	(1.068)	(468)	(513)
Otros honorarios y retribuciones	(51)	(98)	(30)	(47)
Expensas	(808)	(666)	(487)	(330)
Impuestos, tasas y contribuciones	(3.026)	(4.460)	(1.728)	(2.061)
Comisiones	(2.643)	(2.602)	(1.408)	(931)
Gastos de ventas	(1.015)	(1.514)	(1.011)	(610)
Gastos de marketing	(473)	(1.149)	(452)	(33)
Electricidad y otros servicios	(28)	(7)	(24)	(4)
Seguros	(2)	-	(2)	(1)
Deudores incobrables	(12)	(33)	(12)	(33)
Gastos generales	(41)	(166)	(20)	(147)
<b>Total</b>	<b>(9.133)</b>	<b>(11.763)</b>	<b>(5.642)</b>	<b>(4.710)</b>

## 5.21 Gastos de administración

	Periodo de seis meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(1.681)	(1.707)	(785)	(823)
Honorarios a Directores	(2.071)	(1.737)	(524)	(300)
Otros beneficios al personal	(224)	(206)	(105)	(120)
Viáticos y movilidad	(14)	(14)	(4)	(9)
Otros honorarios y retribuciones	(1.110)	(201)	(1.050)	(125)
Depreciación de propiedad, planta y equipo	(176)	(160)	(95)	(81)
Expensas	(67)	(56)	(28)	(38)
Impuestos, tasas y contribuciones	(408)	(1.235)	(182)	(909)
Gastos de reparación y mantenimiento	(85)	(28)	(52)	(16)
Electricidad y otros servicios	(69)	(86)	(36)	(63)
Gastos bancarios	(254)	(279)	(130)	(117)
Seguros	(2)	-	(2)	-
Gastos de informática	(491)	(386)	(212)	(136)
Alquileres	(33)	(13)	(23)	(11)
Gastos generales	(128)	(78)	(60)	(29)
<b>Total</b>	<b>(6.813)</b>	<b>(6.186)</b>	<b>(3.288)</b>	<b>(2.777)</b>

## 5.22 Otros ingresos operativos

	Periodo de seis meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	30	18	12	13
Recupero créditos incobrables	18	49	5	11
Resultados por cesiones y rescisiones	519	93	(60)	93
<b>Total</b>	<b>567</b>	<b>160</b>	<b>(43)</b>	<b>117</b>

## 5.23 Otros egresos operativos

	Periodo de seis meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	(324)	(380)	(165)	(196)
Costos adicionales por obras	(707)	(1.892)	(528)	(1.818)
Cargos por provisión para contingencias	(13)	(20)	(7)	(8)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	(255)	-	21
<b>Total</b>	<b>(1.044)</b>	<b>(2.547)</b>	<b>(700)</b>	<b>(2.001)</b>

## 5.24 Ingresos financieros

	Periodo de seis meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	1.480	-	1.480	-
Intereses ganados	342	356	244	158
Diferencia de cambio	12.041	15.368	1.002	4.617
<b>Total</b>	<b>13.863</b>	<b>15.724</b>	<b>2.726</b>	<b>4.775</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

**5.25 Costos financieros**

	Período de seis meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Diferencia de cambio	(10.344)	(45.670)	(501)	(11.049)
Resultado de inversiones en activos financieros	-	(6.296)	1.005	(348)
Intereses financieros por arrendamiento	(20)	(12)	(19)	(4)
Intereses perdidos	(18.755)	(1.490)	(13.915)	(401)
<b>Total</b>	<b>(29.119)</b>	<b>(53.468)</b>	<b>(13.430)</b>	<b>(11.802)</b>

**6 Patrimonio neto****6.1. Capital Social**

Al 30 de junio 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.

**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 a incrementar la Reserva voluntaria en \$ 76.434 (en moneda de cierre del período).

**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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	30/06/2025	31/12/2024
Einetius SA	49,9996%	49,9996%
Consultatio SA	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	<b>100,0000%</b>	<b>100,0000%</b>

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

<b>Activo corriente</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	10.518	18.743
	<b>10.518</b>	<b>18.743</b>
<b>Otros créditos</b>		
Consultatio S.A.	41.607	-
Einetius Argentina S.A.	32.454	-
Nueva Aguaribay S.A.	5.445	-
Einetius S.A.	259	298
Amancay S.A.	3.760	-
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	10	-
Lago Norte S.A.	13	12
Redes y Servicios S.A.	3.398	2.485
Asociación Vecinal Nordelta S.A.	41	-
	<b>86.987</b>	<b>2.795</b>
<b>Pasivo no corriente</b>		
<b>Pasivos del contrato</b>		
Amancay S.A.	3.886	-
Nueva Aguaribay S.A.	865	-
	<b>4.751</b>	-
<b>Pasivo corriente</b>		
<b>Pasivos del contrato</b>		
Consultatio S.A.	20.184	-
Einetius Argentina S.A.	12.037	-
	<b>32.221</b>	-
<b>Otras Deudas</b>		
Consultatio S.A.	-	25
	-	<b>25</b>

**7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas**

Las operaciones realizadas durante los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

	<b>Ganancia/(pérdida)</b>	
	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
<b>- Servicios de provisión de agua y mantenimiento</b>		
Redes y Servicios S.A.	(8)	-
<b>- Intereses ganados</b>		
Consultatio S.A.	140	141
Amancay S.A.	18	-
Nueva Aguaribay S.A.	23	88
Viejo Aguaribay S.A.	-	50
Einetius Argentina S.A.	132	-

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

**7.4 Remuneración a la Administración**

Durante los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y 2024, los honorarios ascienden a \$ 2.071 y \$ 1.737, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$ 6 y \$ 18, respectivamente.

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

30/06/2025			
Activos financieros	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	88	88
Otros créditos (*)	-	88.167	88.167
Créditos por venta de bienes y servicios	-	36	36
Inversiones en activos financieros	23.681	-	23.681
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	11.200	11.200
<b>Total</b>	<b>23.681</b>	<b>99.491</b>	<b>123.172</b>

  

31/12/2024			
Activos financieros	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	88	88
Otros créditos (*)	-	4.356	4.356
Créditos por venta de bienes y servicios	-	133	133
Inversiones en activos financieros	61.025	-	61.025
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.916	2.916
<b>Total</b>	<b>61.025</b>	<b>7.493</b>	<b>68.518</b>

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

30/06/2025		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	8.708	8.708
Deudas por arrendamiento	1.422	1.422
Otras deudas (**)	1.926	1.926
<b>Total</b>	<b>12.056</b>	<b>12.056</b>

  

31/12/2024		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	9.660	9.660
Deudas por arrendamiento	76	76
Otras deudas (**)	1.893	1.893
<b>Total</b>	<b>11.629</b>	<b>11.629</b>

(\*\*) 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 separados condensados  
fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

Al 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

**8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera**

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

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 30/06/2025
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,05	1.196
Otros créditos	US\$	71,06	1.196
Inversiones en activos financieros	US\$	3,48	1.196
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	9,28	1.196
<b>Total activo corriente en moneda extranjera</b>			<b>100.309</b>
<b>Total activo en moneda extranjera</b>			<b>100.309</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas por arrendamiento	US\$	0,97	1.205
<b>Total pasivo no corriente en moneda extranjera</b>			<b>1.170</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales	US\$	0,03	1.205
Deudas por arrendamiento	US\$	0,21	1.205
<b>Total pasivo corriente en moneda extranjera</b>			<b>288</b>
<b>Total pasivo en moneda extranjera</b>			<b>1.458</b>

**9. Valor razonable de los activos y pasivos**

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Gerencia de la Sociedad.

En los casos en que la información utilizada para determinar los valores razonables incluya más de un nivel de información, de acuerdo con la jerarquía antes definida, el valor razonable ha sido categorizado en el nivel más bajo que sea significativo para su determinación.

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	30/06/2025		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
<b>Activo</b>			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	23.681	-	23.681
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	15.416	15.416
<b>Total</b>	<b>23.681</b>	<b>15.416</b>	<b>39.097</b>

  

	31/12/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
<b>Activo</b>			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	61.025	-	61.025
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	15.121	15.121
<b>Total</b>	<b>61.025</b>	<b>15.121</b>	<b>76.146</b>

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 seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 30/06/2025	Ganancia y pérdida no realizada
<b>Activo</b>				
Propiedades de inversión - Nivel 2	15.121	295	15.416	295
<b>Total</b>	<b>15.121</b>	<b>295</b>	<b>15.416</b>	<b>295</b>

  

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/06/2024	Ganancia y pérdida no realizada
<b>Activo</b>					
Propiedades de inversión - Nivel 2	20.754	(7.725)	672	13.701	(7.725)
<b>Total</b>	<b>20.754</b>	<b>(7.725)</b>	<b>672</b>	<b>13.701</b>	<b>(7.725)</b>

(\*) 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 separados condensados  
 fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
 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 30 de junio de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio 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.

**13. Hechos posteriores**

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de junio 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 8 de agosto 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 8 de agosto de 2025.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados  
fechado el 8 de agosto de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Labougle  
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.** (la Sociedad), con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 5 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados) que comprenden el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 no están preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

#### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentario

- 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 30 de junio de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$201.204.895 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de agosto 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 entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

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.** (la Sociedad), que comprenden el estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$201.204.895 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de agosto 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 entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

## INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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

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

### **II) DOCUMENTOS EXAMINADOS**

#### a) Estados financieros intermedios separados condensados

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2025.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estado intermedio separado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Notas 1 a 14 correspondientes a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

#### b) Estados financieros intermedios consolidados condensados

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

#### c) Informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 e informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, reexpresados en moneda del 30 de junio de 2025, de acuerdo a lo señalado en la nota 2.2 de los Estados financieros intermedios separados condensados y en la nota 2.3 de los Estados financieros intermedios consolidados condensados, que son parte integrante de los

estados contables mencionados precedentemente se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

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

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

### **IV) RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los items a), b y c) del apartado II, tal como lo establece la referida Resolución Técnica N° 15, hemos revisado el trabajo efectuado por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron sus informes de revisión, suscriptos por el socio de la firma Sergio M. Vicari de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad", con fecha 8 de agosto de 2025 Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en el examen efectuado con el alcance descrito en este apartado.

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

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

### **IV) CONCLUSIÓN**

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el apartado anterior, manifestamos que nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados de la sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 no están presentados en sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34 adoptada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

### **V) INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

e) Los estados financieros intermedios separados condensados, mencionados en el inciso a) del apartado II de este informe surgen de registros contables de la Sociedad, que en sus aspectos formales, son llevados

conforme a las disposiciones legales vigentes y al igual que los estados financieros intermedios consolidados condensados de la sociedad se encuentran transcritos en el libro Inventario y balances de la Sociedad.

- f) Al 30 de junio de 2025, según surge de los registros contables auxiliares, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino ascendía a \$ 201.204.895 no siendo exigible a esa fecha.

Buenos Aires, 8 de agosto de 2025.

**p/ Comisión Fiscalizadora**

**Dr. JOAQUIN LABOUGLE**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de agosto 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: 08/08/2025

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

Perteneciente a: NORDELTA S.A.

CUIT: 30-65866089-2

Fecha de Cierre: 30/06/2025

Monto total del Activo: \$636.485.000.000,00

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°

728657

CÓDIGO DE  
VERIFICACIÓN  
xyasmaxc



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de agosto 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: 08/08/2025

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

Perteneciente a: NORDELTA S.A.

CUIT: 30-65866089-2

Fecha de Cierre: 30/06/2025

Monto total del Activo: \$634.042.000.000,00

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°

728837

CÓDIGO DE  
VERIFICACIÓN  
blgplqex

