

NORDELTA

**Estados financieros intermedios condensados por el período de
nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025**

**Informes de revisión de los auditores
independientes**

Informe de la comisión fiscalizadora

NORDELTA

INDICE

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera	2
Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales	3
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	4
Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo	5
1. Información de la Sociedad	6
1.1. Información general	6
1.2. Estructura y organización del Grupo	6
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados	6
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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
3.2. Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	9
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	9
4.1. Juicios críticos	9
4.1.1 Reconocimiento de ingresos	9
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	10
4.2. Estimaciones significativas	10
4.2.1 Provisiones para contingencias	10
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión	11
4.2.3 Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido	11
5. Consolidación con subsidiarias	11
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados	12
6.1. Propiedad planta y equipo	12
6.2. Propiedades de inversión	12
6.3. Inventario	13
6.4. Inversiones en otras entidades	13
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	13
6.6. Otros créditos	14
6.7. Inversiones en activos financieros	14
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo)	14
6.9. Pasivos del contrato	15
6.10. Deudas comerciales	15
6.11. Impuesto a las ganancias a pagar	15
6.12. Deudas sociales	15
6.13. Deudas por arrendamientos	16
6.14. Otras deudas	16
6.15. Pasivo por impuesto diferido	16
6.16. Provisiones	18
6.17. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	18
6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	18
6.19. Gastos de comercialización	19

6.20. Gastos de administración	19
6.21. Otros ingresos operativos	19
6.22. Otros egresos operativos	19
6.23. Ingresos financieros	20
6.24. Costos financieros	20
7. Patrimonio neto	20
7.1 Capital social	20
7.2. Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024	20
7.3. Desafectación de Reserva voluntaria	20
7.4. Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	20
8. Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	21
8.1. Accionistas	21
8.2 Saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	21
8.3 Remuneración a la Administración	22
9. Instrumentos financieros	22
9.1 Instrumentos financieros por categoría	22
9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera	23
9.3. Situación de capital de trabajo negativo	23
10. Valor razonable de los activos y pasivos	24
11. Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero	25
12. Bienes de disponibilidad restringida	25
13. Nuevo régimen de flexibilización cambiaria	25
14. Hechos posteriores	26
15. Aprobación de estados financieros intermedios consolidados condensados	26
Estados intermedios separados condensados de situación financiera	27
Estados intermedios separados condensados de resultados integrales	28
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio	29
Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo	30
1. Información general de la Sociedad	31
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	31
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad)	31
2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea	32
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	32
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	33
3.2 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	33
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	33
4.1. Juicios críticos	34
4.1.1 Reconocimiento de ingresos	34
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	34
4.2. Estimaciones significativas	35
4.2.1. Provisiones para contingencias	35
4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión	35
4.2.3. Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido	35
5. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios separados condensados	36

5.1	Propiedad, planta y equipo	36
5.2	Propiedades de inversión	37
5.3	Inventario	37
5.4	Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	37
5.5	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	38
5.6	Otros créditos	39
5.7	Inversiones en activos financieros	39
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)	39
5.9	Pasivo del contrato	39
5.10	Deudas comerciales	40
5.11	Impuesto a las ganancias a pagar	40
5.12	Deudas sociales	40
5.13	Deudas por arrendamiento	40
5.14	Pasivo por impuesto diferido	40
5.15	Provisiones	42
5.16	Otras Deudas	43
5.17	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	43
5.18	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	43
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	43
5.20	Gastos de comercialización	43
5.21	Gastos de administración	44
5.22	Otros ingresos operativos	44
5.23	Otros egresos operativos	44
5.24	Ingresos financieros	44
5.25	Costos financieros	44
6	Patrimonio neto	44
6.1	Capital Social	44
6.2	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024	45
6.3	Desafectación de Reserva voluntaria	45
6.4	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	45
7	Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	45
7.1	Accionistas	45
7.2	Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	45
7.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	46
7.4	Remuneración a la Administración	47
8	Instrumentos financieros	48
8.1	Instrumentos financieros por categoría	48
8.2	Instrumentos financieros en moneda extranjera	48
8.3	Situación de capital de trabajo negativo	49
9	Valor razonable de los activos y pasivos	49
10	Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero	51
11	Bienes de disponibilidad restringida	51
12	Nuevo régimen de flexibilización cambiaria	51
13	Hechos posteriores	51
14	Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados	51

Informe de revisión emitido por los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	52
Informe de revisión emitido por los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados.....	54
Informe de comisión fiscalizadora.....	56

Nordelta S.A.

Estados financieros intermedios consolidados condensados

al 30 de septiembre de 2025

presentados en forma comparativa

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

Información legal

Razón social:	Nordelta S.A.
CUIT:	30-65866089-2
Domicilio legal:	Capitán General Ramón Freire 2265 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad principal de la Sociedad:	Desarrollo del emprendimiento urbano denominado Nordelta
Inscripción en el Registro Público	Número de inscripción: 11847, Libro 112, Tomo A Inscripción: 3 de diciembre de 1992 Última modificación: 9 de octubre de 2001
Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:	3 de diciembre de 2091
Capital suscrito, integrado e inscripto:	259.770 acciones ordinarias, nominativas no endosables de valor nominal \$ 100 con derecho a 5 votos por acción. Nota 7.1

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibarra
Por Comisión Fiscalizadora


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

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024

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

Activo	Nota	30/09/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	11.605	10.491
Propiedades de inversión	6.2	17.096	16.023
Inventario	6.3	399.681	361.780
Inversiones en otras entidades	6.4	126	126
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	2	17
Otros créditos	6.6	3.551	1.975
Total del activo no corriente		432.061	390.412
Activo corriente			
Inventario	6.3	115.807	107.012
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	1.898	1.843
Otros créditos	6.6	56.763	17.979
Inversiones en activos financieros	6.7	31.149	66.330
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	5.315	3.127
Total del activo corriente		210.932	196.291
Total del activo		642.993	586.703
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		30.671	30.671
Resultados acumulados		35.856	97.117
Atribuible a los propietarios de la controlante		66.527	127.788
Total del patrimonio		66.527	127.788
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	205.415	168.505
Deudas por arrendamiento	6.13	1.264	-
Pasivo por impuesto diferido	6.15	102.065	110.511
Provisiones	6.16	193	207
Total del pasivo no corriente		308.937	279.223
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	243.558	145.393
Deudas comerciales	6.10	12.282	11.905
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	-	13.632
Deudas sociales	6.12	3.043	2.187
Deudas por arrendamiento	6.13	294	81
Otras deudas	6.14	8.352	6.494
Total del pasivo corriente		267.529	179.692
Total del pasivo		576.466	458.915
Total del pasivo y del patrimonio		642.993	586.703

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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales**

Por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

	Nota	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.17	87.311	184.593	18.878	29.561
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.18	(28.182)	(38.789)	(6.972)	(9.567)
Resultado bruto		59.129	145.804	11.906	19.994
Gastos de comercialización	6.19	(13.578)	(17.603)	(3.599)	(4.946)
Gastos de administración	6.20	(10.860)	(9.919)	(3.031)	(2.945)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	1.633	(8.925)	1.320	(738)
Otros ingresos operativos	6.21	730	420	129	246
Otros egresos operativos	6.22	(1.708)	(3.271)	(600)	(568)
Resultado operativo		35.346	106.506	6.125	11.043
Ingresos financieros	6.23	27.406	25.410	12.583	8.748
Costos financieros	6.24	(59.232)	(67.035)	(28.293)	(10.309)
Otros ingresos y egresos, netos		(250)	(404)	(1.145)	(158)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		7.780	22.520	5.022	2.300
Resultado antes del impuesto a las ganancias		11.050	86.997	(5.708)	11.624
Impuesto a las ganancias	6.15	8.679	(32.535)	13.914	(2.775)
Resultado neto del período		19.729	54.462	8.206	8.849
Resultado integral del período		19.729	54.462	8.206	8.849
Resultado integral del período atribuible a:					
Propietarios de la controlante		19.729	54.462	8.206	8.849
		19.729	54.462	8.206	8.849
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]	3.3	75.881	209.469	31.561	34.035

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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio
Por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogenea – 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	Propietarios de la controlante	Total
Saldos al 31/12/2024	26	30.645	30.671	6.134	-	9.993	127.788	127.788
Distribución de resultados acumulados (*):								
A reserva voluntaria	-	-	-	-	80.990	-	-	-
Disafectación de reserva voluntaria (**)	-	-	-	-	(80.990)	-	(80.990)	(80.990)
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	19.729	19.729	19.729
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	19.729	19.729	19.729
Saldos al 30/09/2025	26	30.645	30.671	6.134	-	9.993	66.527	66.527

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril del 2025.
(**) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de agosto 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	Propietarios de la controlante	Totales
Saldos al 31/12/2023	26	30.645	30.671	5.467	9.097	9.993	161.017	161.017
Distribución de resultados acumulados (***):								
A reserva legal	-	-	-	667	-	-	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	105.122	-	-	-
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	54.462	54.462	54.462
Saldos al 30/09/2024	26	30.645	30.671	6.134	114.219	9.993	215.479	215.479

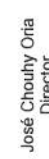
(***) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo del 2024.

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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


José Chouhy Oriá
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo

Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades operativas		
Resultado neto del período	19.729	54.462
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	(8.679)	32.535
Depreciación de propiedad, planta y equipo	768	667
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	(1.053)	2.954
Variación neta de provisiones	24	25
Variación neta provisión para pérdidas esperadas	16	(21)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(1.633)	8.925
Intereses financieros por arrendamiento	51	15
Diferencia de cambio de arrendamientos	235	(227)
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(72.348)	(168.122)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(6.490)	(24.436)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(1.558)	(8.223)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
(Aumento) / Disminución de inventario	(46.010)	6.191
(Aumento) / Disminución de otros créditos (***)	(34.491)	11.931
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(56)	328
Disminución de deudas comerciales, sociales y otras	(929)	(33.066)
Pagos por arrendamientos	(229)	(175)
Aumento de pasivos del contrato (*)	175.354	93.348
Pago impuesto a las ganancias	(9.417)	(26.921)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	13.284	(49.810)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(464.877)	(429.945)
Venta de activos financieros (**)	482.782	475.785
Préstamos otorgados (*) (**)	(36.461)	-
Pago por compra de propiedad planta y equipos	(480)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(19.036)	45.840
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(5.752)	(3.970)
<u>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	3.127	6.338
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	7.940	32.660
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(5.752)	(3.970)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.8)	5.315	35.028

(*) 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.

(***) Neto de \$ 80.990 compensado con distribución de dividendos (Nota 8.2.).

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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025, la estructura organizacional 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 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 consolidados condensados de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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. 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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibarra
 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 septiembre 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 septiembre 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 (IPIIM) 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 IPIIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 21,97% y 101,58% para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente y 31,76% para el período interanual de doce meses comprendido entre el 30 de septiembre 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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre 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.

3.2 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

En adición a las normas, modificaciones e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha, mencionadas en los estados financieros consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, no se emitieron nuevas normas. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIIF 18.

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

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

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

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

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

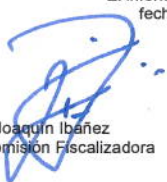
- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 3: determinar el precio de transacción
- Paso 4: asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando la Sociedad satisface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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora


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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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".

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).

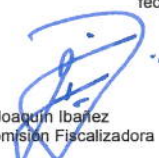
4.2. Estimaciones significativas**4.2.1 Provisiones para contingencias**

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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibarra
 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 septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las subsidiarias objeto de consolidación con Nordelta S.A. y las respectivas tenencias de capital (directa e indirecta) y derechos de voto son las siguientes:

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

- 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**

	30/09/2025						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	194	1.429	17.104	4.184	32	649	23.592
Aumentos	-	95	-	385	-	1.528	2.008
Bajas	-	-	-	-	-	(649)	(649)
Saldos al cierre del período	194	1.524	17.104	4.569	32	1.528	24.951
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	61	908	8.384	3.140	31	577	13.101
Depreciación	2	130	436	126	1	199	894
Bajas	-	-	-	-	-	(649)	(649)
Saldos al cierre del período	63	1.038	8.820	3.266	32	127	13.346
Valores residuales al 30/09/2025	131	486	8.284	1.303	-	1.401	11.605

	31/12/2024						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	194	1.421	17.015	4.135	32	649	23.446
Aumentos	-	26	89	49	-	-	164
Bajas	-	(18)	-	-	-	-	(18)
Saldos al cierre del ejercicio	194	1.429	17.104	4.184	32	649	23.592
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	56	766	7.810	2.895	28	361	11.916
Depreciación	5	160	574	245	3	216	1.203
Baja	-	(18)	-	-	-	-	(18)
Saldos al cierre del ejercicio	61	908	8.384	3.140	31	577	13.101
Valores residuales al 31/12/2024	133	521	8.720	1.044	1	72	10.491

6.2. Propiedades de inversión

	30/09/2025		31/12/2024	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	16.023	16.023	21.993	21.993
Aumento / (disminución) por revaluación (*)	1.633	1.633	(6.716)	(6.716)
Transferencia desde inventario	-	-	746	746
Transferencia a inventario	(560)	(560)	-	-
Saldo al cierre del período	17.096	17.096	16.023	16.023

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

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 478 y \$ 747, respectivamente en concepto de alquileres.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	399.681	361.780
Total	399.681	361.780
Corrientes		
Inventario terminado	20.355	36.402
Inventario de reventa	14.467	9.085
Inventario en proceso (*)	53.976	31.801
Inventario - materiales	27.009	29.724
Total	115.807	107.012

Los costos financieros activados al 30 de septiembre de 2025 ascienden a \$ 23.169 (no corriente) y \$ 6.159 (corriente) y al 30 de septiembre de 2024 \$ 1.982 (no corriente) y \$ 527 (corriente).

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

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	3.547	4.017	1.073	1.400
Otros beneficios al personal	7	1	3	1
Depreciación de propiedad planta y equipo	126	211	51	82
Servicios de terceros	817	16	226	7
Combustible y otros	302	415	110	145
Seguros	33	32	9	12
Electricidad y otros servicios	11	12	6	3
Gastos diversos	109	123	36	63
Total	4.952	4.827	1.514	1.713

6.4. Inversiones en otras entidades

	30/09/2025	31/12/2024
Asociaciones civiles y vecinal	126	126
Total	126	126

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	2	17
Total	2	17
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	46	81
Deudores por alquileres	113	88
Otros deudores por servicios prestados	1.813	1.746
Subtotal	1.972	1.915
Provisión para pérdidas esperadas	(74)	(72)
Total	1.898	1.843

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

	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	72	49	(33)	(14)	74
Total al 30/09/2025	72	49	(33)	(14)	74
Total al 31/12/2024	165	66	(78)	(81)	72

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

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

6.6. Otros créditos

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Depósito en garantía	13	13
Gastos pagados por adelantado (*)	3.538	1.962
Total	3.551	1.975
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	7.081	9.616
Anticipos a proveedores	7.705	4.206
Embargos	146	134
Créditos por cesión	1.121	1.433
Gastos a recuperar	257	94
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	32.364	316
Créditos fiscales	5.818	427
Anticipos honorarios a Directores	2.211	1.664
Diversos	60	89
Total	56.763	17.979

(*) Al 30 de septiembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 5.632 y \$ 9.022, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	30/09/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	12.717	20.912
Valores representativos de deuda	18.432	45.418
Total	31.149	66.330

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

	30/09/2025	30/09/2024
Efectivo y saldos en bancos	3.127	6.338
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.127	6.338
Efectivo y saldos en bancos	5.315	35.028
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5.315	35.028

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibarra
 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 septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

6.9. Pasivos del contrato

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	30/09/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (Nota 8.2) (*)	205.415	168.505
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (Nota 8.2) (*)	243.558	145.393
Anticipos de clientes recibidos	448.973	313.898
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	146.130	117.832
Boletos de compraventa vigentes y señas	595.103	431.730

(*) Al 30 de septiembre 2025 incluye saldos por \$ 5.448 (no corriente) y \$ 49.266 (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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 72.348 y \$ 168.122 respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	30/09/2025	31/12/2024
Proveedores	3.388	3.553
Provisiones	8.894	8.352
Total	12.282	11.905

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	30/09/2025	31/12/2024
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	-	13.632
Total	-	13.632

6.12. Deudas sociales

	30/09/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	481	697
Provisión para vacaciones y otros	2.562	1.490
Total	3.043	2.187

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

6.13. Deudas por arrendamientos

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	1.264	-
Total	1.264	-
Corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	294	81
Total	294	81

6.14. Otras deudas

	30/09/2025	31/12/2024
Provisión honorarios a Directores	2.211	1.664
Provisión pago bienes personales	-	316
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	2.969	107
Retenciones y percepciones a depositar	2.820	4.045
Impuesto al valor agregado	41	25
Impuesto sobre los ingresos brutos	307	334
Otras deudas fiscales	4	3
Total	8.352	6.494

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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

30 de septiembre de 2025 (en pesos)				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 101.679.575	\$ -	25%	\$ -
\$ 101.679.575	\$ 1.016.795.753	\$ 25.419.894	30%	\$ 101.679.575
\$ 1.016.795.753	En adelante	\$ 299.954.747	35%	\$ 1.016.795.753
31 de diciembre de 2024 (en pesos)				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 34.703.523	\$ -	25%	\$ -
\$ 34.703.523	\$ 347.035.230	\$ 8.675.880	30%	\$ 34.703.523
\$ 347.035.230	En adelante	\$ 102.375.393	35%	\$ 347.035.230

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

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

Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto a las ganancias corriente	-	(21.615)
Diferencia provisión ejercicio anterior	233	3.585
Impuesto a las ganancias diferido	8.446	(14.505)
Impuesto a las ganancias	8.679	(32.535)

La conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuesto es la siguiente:

	30/09/2025	30/09/2024
Resultado contable del periodo antes del impuesto a las ganancias	11.050	86.997
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(3.868)	(30.449)

Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto

Donaciones	53	-
Diferencia provisión ejercicio anterior	233	3.585
Resultado por la posición monetaria neta y otros	12.261	(5.671)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	8.679	(32.535)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de nueve meses al 30 de septiembre de 2025 y 2024 se indica a continuación:

	31/12/2024	Resultado	30/09/2025
Propiedad, planta y equipo	(1.284)	110	(1.174)
Propiedades de inversión	(5.598)	(384)	(5.982)
Inventario	(131.611)	(10.017)	(141.628)
Otros créditos	(2.734)	777	(1.957)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	2	(102)	(100)
Pasivos del contrato	28.292	6.019	34.311
Provisión para contingencias	1.870	297	2.167
Arrendamientos	2	53	55
Ajuste por inflación impositivo	(10)	10	-
Quebrantos (*)	560	11.683	12.243
Pasivo por impuesto diferido	(110.511)	8.446	(102.065)

(*) Generados en el ejercicio 2023 y 2025

	31/12/2023	Resultado	30/09/2024
Propiedad, planta y equipo	(1.669)	446	(1.223)
Propiedades de inversión	(7.679)	2.855	(4.824)
Inventario	(132.618)	384	(132.234)
Otros créditos	(3.887)	548	(3.339)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.304)	1.383	79
Pasivos del contrato	51.720	(18.094)	33.626
Provisión para contingencias	1.907	(119)	1.788
Arrendamientos	82	(77)	5
Ajuste por inflación impositivo	426	(436)	(10)
Quebrantos (**)	1.631	(1.395)	236
Pasivo por impuesto diferido	(91.391)	(14.505)	(105.896)

(**) Generados en el ejercicio 2023.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

6.16. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldo al final del período / ejercicio
Contingencias	207	24	(38)	193
Total al 30/09/2025	207	24	(38)	193
Total al 31/12/2024	392	34	(219)	207

(1) Imputado a "Otros egresos operativos – cargo por provisión para contingencias" (Nota 6.22).

La Sociedad ha registrado una provisión para eventuales reclamos que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista del asesor y en la evaluación de la mejor estimación del importe de eventuales reclamos. Estos potenciales reclamos probablemente no tendrán un efecto material en el resultado de las operaciones, ni en el flujo de efectivo o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad considera que existe insuficiente evidencia objetiva para determinar el período/ejercicio del potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

Adicionalmente, en la Nota 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 nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes	77.579	177.423	15.751	26.993
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	9.732	7.170	3.127	2.588
Total	87.311	184.593	18.878	29.581

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 nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(45.487)	(73.886)	-	-
Transferencia hacia propiedades de inversión	-	744	-	-
Baja por cesiones	-	277	-	-
Altas inventario terminado	(58)	(8.936)	-	-
Altas inventario de reventa	(7.794)	-	(560)	-
Costo de los servicios prestados (**)	(9.665)	(7.036)	(3.295)	(2.760)
Existencia de inventario al cierre del período (**).	34.822	50.048	(3.117)	(8.807)
Total	(28.182)	(38.789)	(6.972)	(9.567)

(*) Inventario terminado y de reventa.

(**) Costos de los servicios prestados:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(2.633)	(2.327)	(872)	(846)
Gastos de reparación y mantenimiento	(517)	(589)	(167)	(290)
Materiales de consumo	(512)	(530)	(277)	(167)
Electricidad, agua y otros servicios	(4.332)	(2.079)	(1.300)	(805)
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	(302)	(361)	(108)	(95)
Otros honorarios y retribuciones	(527)	(427)	(240)	(169)
Servicios de terceros	(74)	(42)	(14)	(16)
Depreciación de propiedad planta y equipo	(118)	(117)	(40)	(43)
Gastos generales	(650)	(564)	(277)	(329)
	(9.665)	(7.036)	(3.295)	(2.760)

6.19. Gastos de comercialización

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(1.657)	(1.796)	(561)	(664)
Otros honorarios y retribuciones	(104)	(136)	(31)	(24)
Expensas	(1.377)	(1.721)	(521)	(1.015)
Impuestos, tasas y contribuciones	(4.323)	(6.568)	(860)	(1.685)
Comisiones por ventas	(3.289)	(3.680)	(468)	(924)
Gastos de ventas	(1.873)	(2.046)	(797)	(441)
Gastos de marketing	(738)	(1.360)	(234)	(138)
Electricidad y otros servicios	(109)	(12)	(79)	(4)
Seguros	(1)	(3)	1	-
Deudores incobrables	(49)	(49)	(17)	-
Gastos generales	(58)	(232)	(12)	(51)
Total	(13.578)	(17.603)	(3.599)	(4.946)

6.20. Gastos de administración

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(2.906)	(2.872)	(1.125)	(1.064)
Otros beneficios al personal	(460)	(373)	(198)	(134)
Viáticos y movilidad	(33)	(30)	(11)	(9)
Honorarios a directores	(2.484)	(2.025)	(289)	(184)
Otros honorarios y retribuciones	(1.439)	(451)	(200)	(207)
Depreciación de propiedad planta y equipo	(650)	(550)	(232)	(149)
Expensas	(101)	(104)	(30)	(45)
Impuestos, tasas y contribuciones	(937)	(1.640)	(322)	(253)
Gastos de reparación y mantenimiento	(235)	(108)	(75)	(51)
Electricidad y otros servicios	(122)	(138)	(57)	(50)
Gastos bancarios	(362)	(447)	(89)	(148)
Seguros	(11)	(12)	(4)	(7)
Gastos de informática	(831)	(813)	(294)	(399)
Alquileres	(52)	(22)	(17)	(9)
Gastos generales	(237)	(334)	(88)	(236)
Total	(10.860)	(9.919)	(3.031)	(2.945)

6.21. Otros ingresos operativos

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	55	34	23	15
Resultados por cesiones y rescisiones	642	319	91	220
Recupero créditos incobrables	33	67	15	11
Total	730	420	129	246

6.22. Otros egresos operativos

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	(541)	(650)	(198)	(247)
Costos adicionales por obras	(1.143)	(2.304)	(393)	(299)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	(292)	-	(22)
Cargos por provisión para contingencias	(24)	(25)	(9)	-
Total	(1.708)	(3.271)	(600)	(568)

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025 se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

6.23. Ingresos financieros

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	1.053	-	(648)	-
Intereses ganados	569	553	207	176
Diferencia de cambio	25.784	24.857	13.024	8.572
Total	27.406	25.410	12.583	8.748

6.24. Costos financieros

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	-	(2.954)	-	3.739
Resultados por instrumentos financieros derivados netos	(850)	-	(850)	-
Diferencia de cambio	(17.706)	(61.910)	(6.669)	(13.484)
Intereses financieros por arrendamiento	(51)	(15)	(30)	(3)
Intereses perdidos	(40.625)	(2.156)	(20.744)	(561)
Total	(59.232)	(67.035)	(28.293)	(10.309)

7. Patrimonio neto**7.1 Capital social**

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital social de Nordelta S.A. asciende a \$ 26, representado por 259.770 acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 100 y con derecho a 5 votos por acción, el cual se encuentra totalmente suscrito, integrado e inscripto.

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

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 \$ 80.990 (en moneda de cierre del período).

7.3. Desafectación de Reserva voluntaria

Con fecha 19 de agosto de 2025, el Directorio de la Sociedad aprobó realizar una desafectación total de la Reserva voluntaria, destinando el importe de \$ 80.990 al pago de dividendos (en moneda de cierre del período).

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

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

	<u>30/09/2025</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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son los siguientes:

<u>Activo corriente</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	-	19.862
	-	<u>19.862</u>
Otros créditos		
Consultatio S.A.	16.032	-
Nueva Aguariabay S.A.	12.353	-
Einetius S.A.	262	316
Amancay S.A.	3.679	-
Asociación Vecinal Nordelta S.A.	38	-
	<u>32.364</u>	<u>316</u>
Pasivo no corriente		
Pasivos del contrato		
Amancay S.A.	4.471	-
Nueva Aguariabay S.A.	977	-
	<u>5.448</u>	<u>-</u>
Pasivo corriente		
Pasivo del contrato		
Consultatio S.A.	22.616	-
Einetius Argentina S.A.	26.650	-
	<u>49.266</u>	<u>-</u>
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	2.969	107
	<u>2.969</u>	<u>107</u>

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

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

Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

	Ganancia/(pérdida)	
	Período de 9 meses finalizado el 30/09/2025	30/09/2024
- Servicios de Administración		
Consultatio S.A.	1	1
- Intereses		
Consultatio S.A.	239	257
Viejo Aguaribay S.A.	-	91
Nueva Aguaribay S.A.	54	158
Einetus Argentina S.A.	192	7
Amancay S.A.	29	-

Operaciones que no generan movimientos de fondos

	30/09/2025	30/09/2024
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	37.628	-
Distribución Dividendos - Pendiente de pago	2.867	-
- Einetus S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	37.660	-
Distribución Dividendos - Pendiente de pago	2.835	-

8.3 Remuneración a la Administración

Durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y 2024, los honorarios ascienden a \$ 2.484 y \$ 2.025, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$ 10 y \$ 20, respectivamente.

9. Instrumentos financieros**9.1 Instrumentos financieros por categoría**

	30/09/2025		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	126	126
Otros créditos (*)	-	33.704	33.704
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.900	1.900
Inversiones en activos financieros	31.149	-	31.149
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	5.315	5.315
	31.149	41.045	72.194

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

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

Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	126	126
Otros créditos (*)	-	1.985	1.985
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.860	1.860
Inversiones en activos financieros	66.330	-	66.330
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	3.127	3.127
	66.330	7.098	73.428

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

	30/09/2025	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	12.282	12.282
Deudas por arrendamiento	1.558	1.558
Otras deudas (**)	5.180	5.180
	19.020	19.020

	31/12/2024	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	11.905	11.905
Deudas por arrendamiento	80	80
Otras deudas (**)	2.087	2.087
	14.072	14.072

(**) 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:

	Moneda extranjera -Clase e Importe-		Cotización moneda	Importe en pesos al 30/09/2025	Importe en pesos al 31/12/2024
Activo					
Activo corriente					
Otros créditos	US\$	26,27	1.371	36.023	2.581
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,12	1.371	158	83
Inversiones en activos financieros	US\$	21,51	1.371	29.495	23.342
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	3,56	1.371	4.883	3.067
Total activo corriente en moneda extranjera				70.559	29.073
Total activo en moneda extranjera				70.559	29.073
Pasivo					
Pasivo no corriente					
Deudas por arrendamiento	US\$	0,92	1.380	1.264	-
Total pasivo no corriente en moneda extranjera				1.264	-
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	US\$	0,67	1.380	924	584
Deudas por arrendamiento	US\$	0,21	1.380	294	80
Total pasivo corriente en moneda extranjera				1.218	664
Total pasivo en moneda extranjera				2.482	664

9.3. Situación de capital de trabajo negativo

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo consolidado negativo que asciende a \$ 56.597, originado fundamentalmente por los pasivos de contratos relacionados con los inventarios en

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

proceso que serán finalizados en el corto plazo. En virtud de ello, y el flujo de fondos proyectado para los próximos 12 meses, en opinión de la Dirección de la Sociedad dicha cuestión no afectará el desarrollo normal del negocio de la Sociedad.

10. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

	30/09/2025		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	31.149	-	31.149
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	17.096	17.096
Total	31.149	17.096	48.245

	31/12/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	66.330	-	66.330
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	16.023	16.023
Total	66.330	16.023	82.353

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:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025 se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

Ítem	Nivel de jerarquía valor razonable	Técnica de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en US\$ por M2 de propiedades comparables
Propiedades alquiler			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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/09/2025	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	16.023	1.633	(560)	17.096	1.633
Total	16.023	1.633	(560)	17.096	1.633

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/09/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	21.993	(8.925)	744	13.812	(8.925)
Total	21.993	(8.925)	744	13.812	(8.925)

(*) 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

13. Nuevo régimen de flexibilización cambiaria

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

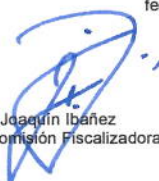
14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de septiembre 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 10 de noviembre 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 10 de noviembre de 2025.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.



Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora



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

José Chouhy Oría
Director

Nordelta S.A.**Estados intermedios separados condensados de situación financiera****Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024**

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

Activo	Nota	30/09/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	3.129	1.637
Propiedades de inversión	5.2	17.096	16.023
Inventario	5.3	399.681	361.780
Inversiones en subsidiarias y otras entidades	5.4	4.477	5.579
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	2	17
Otros créditos	5.6	3.563	1.979
Total del activo no corriente		427.948	387.015
Activo corriente			
Inventario	5.3	115.807	107.012
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	135	125
Otros créditos	5.6	60.663	21.821
Inversiones en activos financieros	5.7	30.524	64.666
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	5.068	3.089
Total del activo corriente		212.197	196.713
Total del activo		640.145	583.728
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		30.671	30.671
Resultados acumulados		35.856	97.117
Total del patrimonio		66.527	127.788
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	205.415	168.505
Deudas por arrendamiento	5.13	1.264	-
Pasivo por impuesto diferido	5.14	101.648	109.915
Provisiones	5.15	161	172
Total del pasivo no corriente		308.488	278.592
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	243.558	145.393
Deudas comerciales	5.10	10.859	10.237
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	-	13.632
Deudas sociales	5.12	2.308	1.671
Deudas por arrendamiento	5.13	294	81
Otras deudas	5.16	8.111	6.334
Total del pasivo corriente		265.130	177.348
Total del pasivo		573.618	455.940
Total del pasivo y del patrimonio		640.145	583.728

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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de resultados integrales

Por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

	Nota	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.17	78.057	178.170	15.943	27.154
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.18	(18.517)	(31.753)	(3.677)	(6.807)
Resultado bruto		59.540	146.417	12.266	20.347
Gastos de comercialización	5.20	(13.145)	(17.320)	(3.470)	(4.852)
Gastos de administración	5.21	(9.890)	(9.211)	(2.670)	(2.656)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	1.633	(8.925)	1.320	(739)
Otros ingresos operativos	5.22	724	419	122	249
Otros egresos operativos	5.23	(1.705)	(3.276)	(598)	(577)
Resultado operativo		37.157	108.104	6.970	11.772
Resultado de inversiones en subsidiarias	5.19	(1.102)	(573)	(552)	(432)
Ingresos financieros	5.24	27.298	25.410	12.608	8.748
Costos financieros	5.25	(59.061)	(66.944)	(28.201)	(10.285)
Otros ingresos y egresos, netos		(252)	(414)	(1.145)	(156)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		7.189	21.532	4.743	2.078
Resultado antes del impuesto a las ganancias		11.229	87.115	(5.577)	11.725
Impuesto a las ganancias	5.14	8.500	(32.653)	13.783	(2.876)
Resultado neto del período		19.729	54.462	8.206	8.849
Resultado integral del ejercicio		19.729	54.462	8.206	8.849
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	3.3	75.881	209.469	31.562	34.035

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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio

Por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados			
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Total
Saldos al 31/12/2024	26	30.645	30.671	6.134	-	9.993	127.788
Distribución de resultados acumulados (*)	-	-	-	-	-	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	80.990	-	-
Desafectación de reserva voluntaria (**)	-	-	-	-	(80.990)	-	(80.990)
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	19.729
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	19.729
Saldos al 30/09/2025	26	30.645	30.671	6.134	-	9.993	66.527

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

(**) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de agosto del 2025.

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados			
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Total
Saldos al 31/12/2023	26	30.645	30.671	5.467	9.097	9.993	161.017
Distribución de resultados acumulados (***)	-	-	-	-	-	-	-
A reserva legal	-	-	-	667	-	-	(667)
A reserva voluntaria	-	-	-	-	105.122	-	(105.122)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	54.462
Saldos al 30/09/2024	26	30.645	30.671	6.134	114.219	9.993	215.479

(***) 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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joanín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo

Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades operativas		
Resultado neto del período	19.729	54.462
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias	(8.500)	32.653
Depreciación de propiedad, planta y equipo	296	254
Resultados generados por las inversiones en activos financieros e instrumentos derivados	(95)	2.924
Resultado de inversiones en subsidiarias	1.102	573
Variación neta previsión para deudores incobrables	(13)	(30)
Variación neta de provisiones	21	30
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(72.348)	(168.122)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(1.633)	8.925
Intereses financieros por arrendamiento	51	15
Diferencia de cambio de arrendamientos	235	(227)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(6.492)	(24.436)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(1.534)	(8.130)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
(Aumento) / Disminución de inventario	(46.011)	6.191
(Aumento) / Disminución de otros créditos (***)	(34.557)	11.260
Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios prestados	18	1.078
Disminución de deudas comerciales, sociales y otras	(1.048)	(33.120)
Pagos por arrendamientos	(229)	(175)
Aumento de pasivos del contrato (*)	175.354	93.348
Pago impuesto a las ganancias	(9.347)	(26.921)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	14.999	(49.448)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(453.100)	(424.785)
Venta de activos financieros (**)	469.008	470.529
Préstamos otorgados (*) (***)	(36.461)	-
Pago por compra de Propiedad, planta y equipo	(385)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(20.938)	45.744
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(5.939)	(3.704)
<u>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	3.089	6.111
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	7.918	32.571
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(5.939)	(3.704)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 5.8)	5.068	34.978

(*) 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.

(***) Neto de \$ 80.990 compensado con distribución de dividendos (Nota 7.3.).

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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre 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)

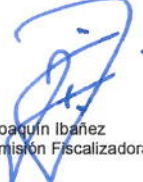
Los presentes estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad), 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora


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

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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, 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 septiembre 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 21,97% y 101,58% para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente y 31,76% para el período interanual de doce meses comprendido entre el 30 de septiembre 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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre 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.

3.2 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

En adición a las normas, modificaciones e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha, mencionadas en los estados financieros separados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, no se emitieron nuevas normas. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIIF 18.

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.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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.

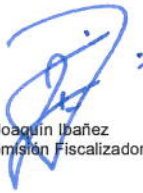
Por su parte, los ingresos por alquileres son reconocidos a lo largo del tiempo durante el período de cada contrato, en línea recta, en función al momento en que la obligación de desempeño se satisface.

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 separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 descriptas 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.

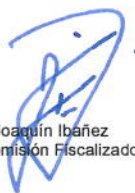
Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas o ventas, según corresponda, que se podrían obtener en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes 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 informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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

José Chouhy Oría
Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 impositivos históricos y proyecciones de ingresos impositivos 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

30/09/2025							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	170	1.106	32	4.169	32	649	6.158
Aumentos	-	-	-	385	-	1.528	1.913
Bajas	-	-	-	-	-	(649)	(649)
Saldos al cierre del período	170	1.106	32	4.554	32	1.528	7.422
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	61	704	24	3.124	31	577	4.521
Depreciación	2	90	3	126	1	199	421
Bajas	-	-	-	-	-	(649)	(649)
Saldos al cierre del período	63	794	27	3.250	32	127	4.293
Valores residuales al 30/09/2025	107	312	5	1.304	-	1.401	3.129
31/12/2024							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	170	1.098	32	4.120	32	649	6.101
Aumentos	-	26	-	49	-	-	75
Baja	-	(18)	-	-	-	-	(18)
Saldos al cierre del ejercicio	170	1.106	32	4.169	32	649	6.158
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	56	605	23	2.883	28	361	3.956
Depreciación	5	117	1	241	3	216	583
Baja	-	(18)	-	-	-	-	(18)
Saldos al cierre del ejercicio	61	704	24	3.124	31	577	4.521
Valores residuales al 31/12/2024	109	402	8	1.045	1	72	1.637

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

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

Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5.2 Propiedades de inversión

	30/09/2025		31/12/2024	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	16.023	16.023	21.993	21.993
Aumento / (disminución) por revaluación (*)	1.633	1.633	(6.716)	(6.716)
Transferencia hacia inventario	(560)	(560)	-	-
Transferencia desde inventario	-	-	746	746
Saldo al cierre del periodo / ejercicio	17.096	17.096	16.023	16.023

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

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 478 y \$ 747, 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

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	399.681	361.780
Total	399.681	361.780
Corrientes		
Inventario terminado	20.355	36.402
Inventario de reventa	14.467	9.085
Inventario en proceso (*)	53.976	31.801
Inventario - materiales	27.009	29.724
Total	115.807	107.012

Los costos financieros activados al 30 de septiembre de 2025 ascienden a \$ 23.169 (no corriente) y \$ 6.159 (corriente) y al 30 de septiembre de 2024 \$ 1.982 (no corriente) y \$ 527 (corriente).

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

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	2.335	4.017	(139)	1.401
Otros beneficios al personal	4	1	-	1
Servicios de terceros	558	16	(33)	7
Combustible y otros servicios	181	415	(11)	145
Depreciación de propiedad, planta y equipo	125	211	50	82
Seguros	23	32	(1)	11
Electricidad y otros servicios	5	12	-	5
Gastos diversos	69	123	(4)	64
Total	3.300	4.827	(138)	1.716

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades y fideicomisos:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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	30/9/2025	31/12/2024	Última información disponible al 30/09/2025			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(134)	(51)	Administradora	(52)	(83)	(134)
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	4.657	5.601	Servicios	5.601	(943)	4.658
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(141)	(66)	Inmobiliaria	(129)	(151)	(282)
Subtotal			4.382	5.484				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			95	95	Administradora			
Subtotal			95	95				
Total			4.477	5.579				

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

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	2	17
Total	2	17
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	46	81
Deudores por alquileres	113	88
Subtotal	159	169
Provisión para pérdidas esperadas	(24)	(44)
Total	135	125

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la evolución de la provisión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	(Disminuciones) (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del periodo/ejercicio
Previsión para pérdidas esperadas	44	14	(27)	(7)	24
Total al 30/09/2025	44	14	(27)	(7)	24
Total al 31/12/2024	127	50	(78)	(55)	44

- (1) Imputado en Gastos de comercialización (Nota 5.20) - Deudores incobrables.
- (2) Imputado en Otros Ingresos operativos (Nota 5.22) - Recupero créditos incobrables.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

5.6 Otros créditos

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	3.550	1.966
Depósito en garantía	13	13
Total	3.563	1.979
Corrientes		
Anticipos a proveedores	7.556	4.102
Gastos pagados por adelantado (*)	7.069	9.610
Embargos	146	135
Créditos por cesión	1.121	1.434
Gastos a recuperar	257	94
Saludos con partes relacionadas (Nota 7.2)	36.543	2.962
Créditos fiscales	5.693	446
Anticipos de honorarios a Directores	2.211	1.664
Otros créditos a cobrar	-	1.301
Diversos	67	73
Total	60.663	21.821

(*) Al 30 de septiembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendió a \$ 5.277 y \$ 8.774, respectivamente, y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Inversiones en activos financieros

	30/09/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	12.092	20.550
Valores representativos de deuda en dólares / pesos	18.432	44.116
Total	30.524	64.666

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

	30/09/2025	30/09/2024
Efectivo y saldos en bancos	3.089	11.204
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.089	11.204
Efectivo y saldos en bancos	5.068	34.978
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5.068	34.978

5.9 Pasivo del contrato

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	30/09/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (Nota 7.2) (*)	205.415	168.505
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (Nota 7.2) (*)	243.558	145.393
Anticipos de clientes recibidos	448.973	313.898
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	146.130	117.832
Boletos de compraventa vigentes y señas	595.103	431.730

(*) Incluye saldos por \$ 5.448 (no corriente) y \$ 49.266 (corriente) con partes relacionadas.

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

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

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 72.348 y \$ 168.122, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	30/09/2025	31/12/2024
Proveedores	2.633	3.089
Provisiones	8.226	7.148
Total	10.859	10.237

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

	30/09/2025	31/12/2024
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	-	13.632
Total	-	13.632

5.12 Deudas sociales

	30/09/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	353	481
Provisión para vacaciones y otros	1.955	1.190
Total	2.308	1.671

5.13 Deudas por arrendamiento

	30/09/2025	31/12/2024
No Corriente		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	1.264	-
Total	1.264	-
Corriente		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	294	81
Total	294	81

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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

30 de septiembre 2025 (en pesos)

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 101.679.575	\$ -	25%	\$ -
\$ 101.679.575	\$ 1.016.795.753	\$ 25.419.894	30%	\$ 101.679.575
\$ 1.016.795.753	En adelante	\$ 299.954.747	35%	\$ 1.016.795.753

31 de diciembre de 2024 (en pesos)

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

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

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

	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto a las ganancias corriente	-	(21.615)
Diferencia provisión ejercicio anterior	233	3.585
Impuesto a las ganancias diferido	8.267	(14.623)
Impuesto a las ganancias	8.500	(32.653)

La conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuesto es la siguiente:

	30/09/2025	30/09/2024
Resultado contable del periodo antes del impuesto a las ganancias	11.229	87.115
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(3.930)	(30.490)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	(386)	(202)
Donaciones	53	-
Diferencia provisión ejercicio anterior	233	3.586
Resultado por la posición monetaria neta y otros	12.530	(5.547)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	8.500	(32.653)

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024	Resultado	30/09/2025
Propiedad, planta y equipo	(115)	37	(78)
Propiedades de inversión	(5.598)	(384)	(5.982)
Inventario	(131.611)	(10.017)	(141.628)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(33)	-	(33)
Otros créditos	(2.698)	778	(1.920)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	2	(101)	(99)
Pasivos del contrato	28.292	6.019	34.311
Provisión para contingencias y otros	1.854	293	2.147
Arrendamientos	2	53	55
Ajuste por inflación impositivo	(10)	10	-
Quebrantos (*)	-	11.579	11.579
Pasivo por impuesto diferido	(109.915)	8.267	(101.648)

(*) Generados en 2025.

	31/12/2023	Resultado	30/09/2024
Propiedad, planta y equipo	(177)	46	(131)
Propiedades de inversión	(7.679)	2.855	(4.824)
Inventario	(132.618)	384	(132.234)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	441	(474)	(33)
Otros créditos	(4.324)	1.021	(3.303)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.304)	1.383	79
Pasivos del contrato	51.720	(18.094)	33.626
Provisión para contingencias y otros	1.878	(107)	1.771
Arrendamientos	82	(77)	5
Ajuste por inflación impositivo	(61)	51	(10)
Quebrantos (**)	1.611	(1.611)	-
Pasivo por impuesto diferido	(90.431)	(14.623)	(105.054)

(**) Generados en 2023.

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ejercicio
Contingencias	172	21	(32)	161
Total al 30/09/2025	172	21	(32)	161
Total al 31/12/2024	305	38	(171)	172

(1) Imputado a "Otros egresos operativos – cargo por provisión para contingencias" (Nota 5.23).

La Sociedad ha registrado una provisión para eventuales reclamos que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista del asesor y en la evaluación de la mejor estimación del importe de eventuales reclamos. Estos potenciales reclamos probablemente no tendrán un efecto material en el resultado de las operaciones, ni en el flujo de efectivo o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad considera que existe insuficiente evidencia objetiva para determinar el período del potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

Adicionalmente, en la Nota 10 se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas a Nordelta S.A.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

5.16 Otras Deudas

	30/09/2025	31/12/2024
Provisión honorarios a Directores	2.211	1.664
Provisión pago bienes personales	-	316
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	2.795	26
Retenciones y percepciones a depositar	2.802	4.029
Impuesto sobre los ingresos brutos	301	295
Otras deudas fiscales	2	4
Total	8.111	6.334

5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes	77.579	177.423	15.751	26.993
Ingresos por alquileres	478	747	192	161
Total	78.057	178.170	15.943	27.154

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

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(45.487)	(73.886)	-	-
Transferencia hacia propiedades de inversión	-	744	-	-
Bajas por cesiones	-	277	-	-
Altas inventario terminado	(58)	(8.936)	-	-
Altas inventario de reventa	(7.794)	-	(560)	-
Existencia de inventario al cierre del periodo (*)	34.822	50.048	(3.117)	(6.807)
Total	(18.517)	(31.753)	(3.677)	(6.807)

(*) Incluye inventario terminado y de reventa.

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(83)	31	(24)	4
Redes y Servicios S.A.	(944)	(610)	(506)	(430)
Lago Norte Propiedades S.A.	(75)	6	(22)	(6)
Total	(1.102)	(573)	(552)	(432)

5.20 Gastos de comercialización

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(1.657)	(1.796)	(561)	(664)
Otros honorarios y retribuciones	(85)	(126)	(31)	(23)
Expensas	(1.377)	(1.721)	(521)	(1.015)
Impuestos, tasas y contribuciones	(3.953)	(6.306)	(746)	(1.580)
Comisiones	(3.289)	(3.680)	(488)	(923)
Gastos de ventas	(1.873)	(2.046)	(797)	(442)
Gastos de marketing	(731)	(1.353)	(230)	(136)
Electricidad y otros servicios	(109)	(12)	(79)	(5)
Seguros	(1)	(3)	1	-
Deudores incobrables	(14)	(40)	(1)	(5)
Gastos generales	(56)	(237)	(17)	(59)
Total	(13.145)	(17.320)	(3.470)	(4.852)

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5.21 Gastos de administración

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(2.906)	(2.872)	(1.125)	(1.064)
Honorarios a Directores	(2.484)	(2.025)	(289)	(184)
Otros beneficios al personal	(407)	(343)	(170)	(124)
Viáticos y movilidad	(24)	(18)	(9)	(3)
Otros honorarios y retribuciones	(1.350)	(398)	(174)	(185)
Depreciación de propiedad, planta y equipo	(296)	(254)	(109)	(84)
Expensas	(101)	(104)	(30)	(45)
Impuestos, tasas y contribuciones	(615)	(1.492)	(183)	(183)
Gastos de reparación y mantenimiento	(136)	(63)	(46)	(33)
Electricidad y otros servicios	(135)	(140)	(62)	(48)
Gastos bancarios	(356)	(441)	(87)	(146)
Seguros	(3)	(4)	(1)	(4)
Gastos de informática	(811)	(779)	(291)	(370)
Alquileres	(52)	(22)	(17)	(9)
Gastos generales	(214)	(256)	(77)	(174)
Total	(9.890)	(9.211)	(2.670)	(2.656)

5.22 Otros ingresos operativos

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	55	34	23	15
Recupero créditos incobrables	27	66	8	14
Resultados por cesiones y rescisiones	642	319	91	220
Total	724	419	122	249

5.23 Otros egresos operativos

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	(541)	(650)	(198)	(247)
Costos adicionales por obras	(1.143)	(2.304)	(393)	(299)
Cargos por provisión para contingencias	(21)	(30)	(7)	(9)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	(292)	-	(22)
Total	(1.705)	(3.276)	(598)	(577)

5.24 Ingresos financieros

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	945	-	(623)	-
Intereses ganados	569	553	207	176
Diferencia de cambio	25.784	24.857	13.024	8.572
Total	27.298	25.410	12.608	8.748

5.25 Costos financieros

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Diferencia de cambio	(17.541)	(61.865)	(6.580)	(13.469)
Resultado de inversiones en activos financieros	-	(2.924)	-	3.748
Resultados por instrumentos financieros derivados netos	(850)	-	(850)	-
Intereses financieros por arrendamiento	(51)	(15)	(30)	(3)
Intereses perdidos	(40.619)	(2.140)	(20.741)	(561)
Total	(59.061)	(66.944)	(28.201)	(10.285)

6 Patrimonio neto

6.1. Capital Social

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el capital social de Nordelta S.A. asciende a \$ 31, 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 separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.
Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

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. Desafectación de Reserva voluntaria

Con fecha 19 de agosto de 2025, el Directorio de la Sociedad aprobó realizar una desafectación total de la Reserva voluntaria, destinando el importe de \$ 80.990 al pago de dividendos (en moneda de cierre del período).

6.4. 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	30/09/2025	31/12/2024
Einetius SA	49,9996%	49,9996%
Consultatio SA	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	100,0000%	100,0000%

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
Director

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

Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2025	31/12/2024
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	-	19.862
	-	19.862
Otros créditos		
Consultatio S.A.	16.032	-
Nueva Aguairibay S.A.	12.353	-
Einetius S.A.	262	316
Amancay S.A.	3.679	-
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	13	-
Lago Norte S.A.	15	13
Redes y Servicios S.A.	4.151	2.633
Asociación Vecinal Nordelta S.A.	38	-
	36.543	2.962
Pasivo no corriente		
Pasivos del contrato		
Amancay S.A.	4.471	-
Nueva Aguairibay S.A.	977	-
	5.448	-
Pasivo corriente		
Pasivos del contrato		
Consultatio S.A.	22.616	-
Einetius Argentina S.A.	26.650	-
	49.266	-
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	2.795	26
	2.795	26

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

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

Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(pérdida)	
	30/09/2025	30/09/2024
- Servicios de provisión de agua y mantenimiento		
Redes y Servicios S.A.	(13)	(1)
- Intereses ganados		
Consultatio S.A.	239	257
Amancay S.A.	29	-
Nueva Aguaribay S.A.	54	158
Viejo Aguaribay S.A.	-	91
Einetius Argentina S.A.	192	7
Operaciones que no generan movimientos de fondos		
	30/09/2025	30/09/2024
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	37.628	-
Distribución Dividendos - Pendiente de pago	2.867	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	37.660	-
Distribución Dividendos - Pendiente de pago	2.835	-

7.4 Remuneración a la Administración

Durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y 2024, los honorarios ascienden a \$ 2.484 y \$ 2.025, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$ 10 y \$ 7, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joquín Ibarra
 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 septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

30/09/2025			
Activos financieros	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	95	95
Otros créditos (*)	-	37.890	37.890
Créditos por venta de bienes y servicios	-	137	137
Inversiones en activos financieros	30.524	-	30.524
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	5.068	5.068
Total	30.524	43.190	73.714

31/12/2024			
Activos financieros	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	95	95
Otros créditos (*)	-	4.617	4.617
Créditos por venta de bienes y servicios	-	142	142
Inversiones en activos financieros	64.666	-	64.666
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	3.089	3.089
Total	64.666	7.943	72.609

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

30/09/2025		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	10.859	10.859
Deudas por arrendamiento	1.558	1.558
Otras deudas (**)	5.006	5.006
Total	17.423	17.423

31/12/2024		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	10.237	10.237
Deudas por arrendamiento	81	81
Otras deudas (**)	2.006	2.006
Total	12.324	12.324

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

8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
 Director

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

Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 30/09/2025
Activo			
Activo corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,12	1.371
Otros créditos	US\$	27,00	1.371
Inversiones en activos financieros	US\$	21,51	1.371
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	3,54	1.371
Total activo corriente en moneda extranjera			4.853
Total activo en moneda extranjera			71.524
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Deudas por arrendamiento	US\$	0,92	1.380
Total pasivo no corriente en moneda extranjera			1.264
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	US\$	0,59	1.380
Deudas por arrendamiento	US\$	0,21	1.380
Total pasivo corriente en moneda extranjera			1.108
Total pasivo en moneda extranjera			2.372

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

8.3 Situación de capital de trabajo negativo

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo que asciende a \$ 52.933, originado fundamentalmente por los pasivos de contratos relacionados con los inventarios en proceso que serán finalizados en el corto plazo. En virtud de ello, y el flujo de fondos proyectado para los próximos 12 meses, en opinión de la Dirección de la Sociedad dicha cuestión no afectará el desarrollo normal del negocio de la Sociedad.

9. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibarra
Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

	30/09/2025		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	30.524	-	30.524
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	17.096	17.096
Total	30.524	17.096	47.620

	31/12/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	64.666	-	64.666
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	16.023	16.023
Total	64.666	16.023	80.689

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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Activo	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/09/2025	Ganancia y pérdida no realizada
Propiedades de inversión - Nivel 2	16.023	1.633	(560)	17.096	1.633
Total	16.023	1.633	(560)	17.096	1.633

Activo	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/09/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Propiedades de inversión - Nivel 2	21.993	(8.925)	744	13.812	(8.925)
Total	21.993	(8.925)	744	13.812	(8.925)

(*) 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 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre 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 período.

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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

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

11. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 10 de noviembre 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 10 de noviembre de 2025.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria
Director

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 septiembre de 2025, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve 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 hiciera a pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

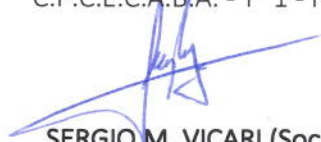
- a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos 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 de los mencionados estados financieros intermedios consolidados condensados. 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 septiembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$140.233.287 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre 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

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 septiembre de 2025, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve 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 hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos surgen de los registros contables 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 septiembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$140.233.287 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre 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

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

b) Estados financieros intermedios consolidados condensados

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

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



Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024 y al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2024, reexpresados en moneda del 30 de setiembre 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 Económicas, adoptada por la Resolución CD N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que la **revisión** de los estados financieros de períodos intermedios incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a), b) y c) del apartado II, tal como lo establece la referida Resolución Técnica N° 15, hemos revisado el trabajo efectuado por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A. quienes emitieron sus informes de revisión, suscriptos por el socio de la firma Sergio M. Vicari de acuerdo con la Norma Internacional 34 (NIC 34), "Información financiera intermedia", con fecha 10 de noviembre de 2025. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en la revisión efectuada con el alcance descrito en este apartado.

La 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 período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre 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 setiembre 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 \$ 140.233.287 no siendo exigible a esa fecha.

Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUIN IBÁÑEZ