

NORDELTA

Memoria

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025

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

Informe de la comisión fiscalizadora

NORDELTA

INDICE

Memoria.....	1
Estados consolidados de situación financiera.....	2
Estados consolidados de resultados integrales.....	3
Estados consolidados de cambios en el patrimonio.....	4
Estados consolidados 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 consolidados.....	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.....	7
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados.....	9
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.....	9
3.2 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha.....	10
3.3 Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados.....	11
3.3.1 Moneda funcional y moneda extranjera.....	12
3.3.2 Instrumentos financieros.....	12
3.3.3 Propiedad planta y equipo.....	14
3.3.4 Propiedades de inversión.....	15
3.3.5 Inventarios.....	15
3.3.6 Efectivo y equivalentes de efectivo.....	16
3.3.7 Pasivos del contrato.....	16
3.3.8 Provisiones.....	16
3.3.9 Otras deudas.....	16
3.3.10 Impuestos a las ganancias.....	16
3.3.11 Cuentas del patrimonio.....	17
3.3.12 Cuentas del estado de resultados integrales.....	18
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	18
4.1. Juicios críticos.....	18
4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....	18
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión.....	19
4.2. Estimaciones significativas.....	20
4.2.1 Provisiones para contingencias.....	20
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión.....	20
4.2.3 Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido.....	20
5. Consolidación con subsidiarias.....	21
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros consolidados.....	21
6.1. Propiedad planta y equipo.....	21
6.2. Propiedades de inversión.....	22
6.3. Inventario.....	22
6.4. Inversiones en otras entidades.....	22
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados.....	23

6.6. Otros créditos.....	23
6.7. Inversiones en activos financieros.....	24
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	24
6.8.1 Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo).....	24
6.8.2 Información adicional –Operaciones que no afectan efectivo.....	24
6.9. Pasivos del contrato.....	24
6.10. Deudas comerciales.....	25
6.11. Impuesto a las ganancias a pagar.....	25
6.12. Deudas sociales.....	25
6.13. Deudas por arrendamientos.....	25
6.14. Otras deudas.....	26
6.15. Pasivo por impuesto diferido.....	26
6.16. Provisiones.....	27
6.17. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados.....	27
6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	28
6.19. Gastos de comercialización.....	28
6.20. Gastos de administración.....	29
6.21. Otros ingresos operativos.....	29
6.22. Otros egresos operativos.....	29
6.23. Ingresos financieros.....	29
6.24. Costos financieros.....	29
7. Patrimonio neto.....	30
7.1 Capital social.....	30
7.2. Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024.....	30
7.3. Desafectación de Reserva voluntaria.....	30
7.4. Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016).....	30
8. Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas.....	30
8.1. Accionistas.....	30
8.2 Saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas.....	30
8.3 Remuneración a la Administración.....	31
9. Instrumentos financieros.....	32
9.1 Instrumentos financieros por categoría.....	32
9.2. Gestión de Riesgos.....	32
9.2.1. Riesgo de crédito.....	33
9.2.2. Riesgo de liquidez.....	33
9.2.3. Riesgo de mercado.....	33
9.2.4 Riesgo de tasa de cambio.....	34
10. Valor razonable de los activos y pasivos.....	34
11. Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero y otros.....	36
12. Contratos de arrendamientos.....	39
13. Bienes de disponibilidad restringida.....	40
14. Nuevo régimen de flexibilización cambiaria.....	40
15. Hechos posteriores.....	40
16. Aprobación de estados financieros consolidados.....	40
Estados separados de situación financiera.....	41

Estados separados de resultados integrales.....	42
Estados separados de cambios en el patrimonio.....	43
Estados separados de flujos de efectivo.....	44
1. Información general de la Sociedad.....	45
2. Bases de preparación de los estados financieros separados.....	45
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad).....	45
2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea.....	45
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados.....	47
3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.....	48
3.2 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha.....	48
3.3 Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados.....	50
3.3.1 Moneda funcional y moneda extranjera.....	50
3.3.2 Instrumentos financieros.....	50
3.3.3 Propiedad, planta y equipo.....	53
3.3.4 Propiedades de inversión.....	53
3.3.5 Inventarios.....	54
3.3.6 Inversiones en subsidiarias y otras entidades.....	54
3.3.7 Efectivo y equivalentes del efectivo.....	54
3.3.8 Pasivos del contrato.....	54
3.3.9 Provisiones.....	54
3.3.10 Otras deudas.....	55
3.3.11 Impuesto a las ganancias.....	55
3.3.12 Cuentas del patrimonio.....	56
3.3.13 Cuentas del estado de resultados integrales.....	56
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	57
4.1. Juicios críticos.....	57
4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....	57
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión.....	58
4.2. Estimaciones significativas.....	58
4.2.1. Provisiones para contingencias.....	58
4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión.....	58
4.2.3. Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido.....	59
5. Composición de los principales rubros de los estados financieros separados.....	60
5.1 Propiedad, planta y equipo.....	60
5.2 Propiedades de inversión.....	60
5.3 Inventario.....	61
5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades.....	61
5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados.....	62
5.6 Otros créditos.....	62
5.7 Inversiones en activos financieros.....	63
5.8 Efectivo y equivalentes de efectivo.....	63
5.8.1 Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo).....	63
5.8.2 Información adicional – operaciones que no afectan el efectivo.....	63
5.9. Pasivo del contrato.....	63

5.10 Deudas comerciales	64
5.11 Impuesto a las ganancias a pagar	64
5.12 Deudas sociales	64
5.13 Deudas por arrendamiento	64
5.14 Pasivo por impuesto diferido	65
5.15 Provisiones	66
5.16 Otras Deudas	66
5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	66
5.18 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	66
5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	67
5.20 Gastos de comercialización	67
5.21 Gastos de administración	67
5.22 Otros ingresos operativos	67
5.23 Otros egresos operativos	68
5.24 Ingresos financieros	68
5.25 Costos financieros	68
6 Patrimonio neto	68
6.1 Capital Social	68
6.2 Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024	68
6.3 Desafectación de Reserva voluntaria	68
6.4 Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	68
7 Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	69
7.1 Accionistas	69
7.2 Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	69
7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	70
7.4 Remuneración a la Administración	70
8 Instrumentos financieros	71
8.1 Instrumentos financieros por categoría	71
8.2 Gestión de riesgos	71
8.2.1 Riesgo de crédito	72
8.2.2 Riesgo de liquidez	72
8.2.3 Riesgo de mercado	72
8.2.4 Riesgo de tasa de cambio	73
9 Valor razonable de los activos y pasivos	74
10 Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero y otros	75
11 Contratos de arrendamientos	78
12 Bienes de disponibilidad restringida	79
13 Nuevo régimen de flexibilización cambiaria	79
14 Hechos posteriores	79
15 Aprobación de estados financieros separados	80
Informe de auditoría emitido por los auditores independientes sobre los estados financieros consolidados	81
Informe de auditoría emitido por los auditores independientes sobre los estados financieros separados	84
Informe de comisión fiscalizadora	88

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2025

(Información no cubierta por el informe de auditoría emitido por los auditores independientes)

1. 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 aproximadamente 1.800 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.

2. Historia

Nordelta nació de una idea de Julián Astolfoni que se originó en 1972, tiene como antecedentes las Villes Neuves de París y otros emprendimientos urbanísticos de Europa. La intención era atender una demanda insatisfecha, dado que en Gran Buenos Aires no había urbanizaciones que pudieran ofrecer adecuadas infraestructuras de saneamiento y demás servicios, junto con una planificación urbanística racional, integrada y previsible en el futuro.

El proyecto fue aprobado en 1992 por la Provincia de Buenos Aires. En 1998 Julián Astolfoni y Eduardo Costantini se asociaron para comenzar a hacer realidad la idea. 1999 fue el año de lanzamiento del primer barrio, La Alameda, y en el 2000 se entregó el primer lote para su construcción. Nordelta se consolidó rápidamente, hoy tiene 45.000 habitantes disfrutando un nuevo estilo de vida.

Su desarrollo está regido por el plan director aprobado por Ley Provincial, lo cual, a diferencia de otro tipo de emprendimientos, le da a Nordelta un alto grado de previsibilidad.

Nordelta constituye hoy un Núcleo Urbano, que cuenta con 30 barrios, 50 consorcios, una amplia comunidad educativa, centro médico, polo comercial, áreas náuticas, un completo club deportivo, y el futuro Nordelta Centro donde se ubican la Iglesia Católica y el Templo Judaico.

Sus habitantes tienen todos los servicios que se encuentran en las ciudades y de ellos se nutren también las localidades vecinas. Dentro del partido de Tigre, Nordelta tiene carácter de localidad.

3. Estructura corporativa

3.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de Nordelta S.A. asciende a \$ 25.977.000, 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 siguiente cuadro muestra la estructura accionaria:

Accionista	Participación %
Einetus S.A.	49,9996
Consultatio S.A.	49,9996
Ernesto Julio Tisone	0,0008

3.2. Grupo económico

Sociedad	Participación %
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	99,9980
Redes y Servicios S.A.	99,9835
Lago Norte Propiedades S.A.	100,0000

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2025

(Información no cubierta por el informe de auditoría emitido por los auditores independientes)

Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.

Su objeto es la de administrar los fideicomisos constituidos para el desarrollo de distintos sectores que conforman el núcleo urbano a desarrollarse.

Redes y Servicios S.A.

Dedicada básicamente a la prestación del servicio de agua potable y de agua de riego y sistema cloacal a la ciudad, prestación derivada por las autoridades nacionales correspondientes.

Lago Norte Propiedades S.A.

Su objeto principal es la actividad inmobiliaria relacionada con la compra, venta, permuta, alquiler de inmuebles.

Asimismo, mantiene participaciones en las asociaciones civiles bajo la forma de sociedades anónimas que conforman los distintos barrios dentro de la ciudad.

4. Proyecto Nordelta

A continuación, se muestra información sobre el proyecto Nordelta al 31 de diciembre de 2025:

Proyecto Nordelta	
Ubicación	Tigre, Buenos Aires, AR
Superficie (hectáreas)	1.800
Adquisición del terreno	1998
Lanzamiento comercial	1999
Barrios lanzados	21
Media densidad lanzadas	9
Status	En construcción

El proyecto ubicado en el Partido de Tigre, Buenos Aires, Argentina, comprende aproximadamente 1.800 hectáreas que combina la tranquilidad de la naturaleza con las comodidades de la ciudad. Incluye centros médicos, colegios, un centro comercial con más de cien locales, dos templos religiosos, salas de cine, gimnasio, una cancha de golf de dieciocho hoyos diseñada por Jack Nicklaus, una amplia oferta gastronómica, salida directa al Río Luján, un lago central de 180 hectáreas, club deportivo con piletas, canchas de tenis y fútbol, dos estaciones de servicio, salones para eventos, un hotel 5 estrellas y acceso directo a la Autopista Panamericana (vía principal que comunica con la Ciudad de Buenos Aires).

Nordelta es el único complejo creado en el marco del Decreto Ley N° 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires. El plan director de Nordelta fue aprobado en el año 1992 por decreto N° 1736/92 de la misma provincia y Ordenanza Municipal N° 1297/92.

Avance de obra

Baja densidad (barrios):

- Silvestre: el Club House registra un avance del 65%. El acceso secundario alcanza el 70% de ejecución y el edificio SUM del área deportiva presenta un progreso del 50%.
- Casuarinas: se concluyeron las tareas de planialtimetría. Las obras de infraestructura comenzaron a ser ejecutadas a principios de 2026. Actualmente se inició la ejecución de las redes de cloaca y pluviales.
- Gaviotas: el barrio se encuentra en la etapa final del movimiento de suelos. Las redes de cloacas y pluviales están finalizadas. Los servicios de agua, riego y telefonía presentan un avance del 95%, al igual que las redes eléctricas. Se iniciaron los trabajos de caminería, con un progreso del 75%, y las tareas de tablestacado en las costas, que alcanzan un 65% de ejecución.

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2025

(Información no cubierta por el informe de auditoría emitido por los auditores independientes)

Media densidad y áreas comunes:

- Nordelta Centro:
 - Se finalizó la obra civil de ambos puentes, que ya se encuentran asfaltados y habilitados para circulación. En una segunda etapa se ejecutarán revestimientos y veredas. Las redes de gas están concluidas, restando la conexión del servicio.
 - Avanza la obra del waterfront, vinculada al paseo del borde inferior. Actualmente se ejecutan pisos de terminación y fundaciones del sistema de gradas. La finalización está prevista para comienzos del segundo trimestre de 2026.
 - Continúan las tareas en el parque. La obra de protección de costas en el lago central y lagunas internas presenta un avance del 80%. Asimismo, se está recibiendo la documentación licitatoria para el asesoramiento técnico de las instalaciones pluviales, sanitarias, eléctricas y de iluminación. Se prevé avanzar con la siguiente etapa (6.500 m²) hacia fines del primer trimestre de 2026.
 - Area beta: la obra básica alcanza un 90% de avance. Se prevé la entrega parcial de planta baja y pisos 2 y 3 a mediados del primer trimestre de 2026. Se encuentra en proceso la contratación del interiorismo para subsuelo y pisos 1, 4 y 5. La finalización total está prevista para mediados de 2026.
- Margen Este: se finalizaron las obras de infraestructura y movimiento de suelos, con la totalidad de los servicios habilitados. Continúan las tareas de paisajismo y ejecución de la senda peatonal.
- Sistematización del arroyo Las Tunas: avanzan los trabajos correspondientes a la construcción de la estación de bombeo y el canal de aducción.
- Camino Bancalari: la municipalidad aprobó la documentación y habilitó el inicio de las tareas. La obra comenzó con los trabajos de caminería en la rotonda de Los Talaes, iniciando por la rama norte, frente al barrio Castaños. Se prevé que en el primer trimestre del 2026 comiencen las tareas del puente sobre la rotonda de acceso.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, Nordelta registró ingresos por ventas por un total de \$96.672 millones derivados de la entrega de posesión de 115 lotes.

Al 31 de diciembre de 2025, Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$642.371 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$507.996 millones, dejando un saldo pendiente de cobro por \$134.375 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2025, Nordelta contaba con activos destinados a la venta valuados en \$569.630 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de bienes en alquiler valuados en \$18.234 millones, los cuales fueron registrados en el rubro Propiedades de inversión. Estos activos incluyen tanto bienes terminados como aquellos que se encuentran en proceso de construcción.

5. Información contable resumida

5.1. Estructura patrimonial separada comparativa

	31/12/2025	31/12/2024
Activo No Corriente	308.062	417.429
Activo Corriente	387.815	212.176
Total del Activo	695.877	629.605
Pasivo No Corriente	341.408	300.480
Pasivo Corriente	294.607	191.296
Total del Pasivo	636.015	491.776
Patrimonio Neto	59.862	137.829
Total del Pasivo y Patrimonio Neto	695.877	629.605

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2025

(Información no cubierta por el informe de auditoría emitido por los auditores independientes)

5.2. Estructura de resultados separada comparativa

	31/12/2025	31/12/2024
Utilidad operativa	41.310	148.874
Resultado de inversiones en subsidiarias	(1.538)	(1.497)
Ingresos financieros	28.783	88.971
Costos financieros	(67.990)	(123.091)
Otros ingresos y (egresos), netos	(424)	980
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	10.369	20.912
Utilidad antes del Impuesto a las ganancias	10.510	135.149
Impuesto a las ganancias	(1.123)	(47.795)
Utilidad neta del ejercicio	9.387	87.354

5.3. Estructura de flujo de efectivo separada comparativa

	31/12/2025	31/12/2024
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	1.752	(27.559)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(3.288)	15.543
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(6.150)	(38.874)

6. Indicadores

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de diciembre de 2025 comparativos con el ejercicio anterior, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad:

6.1. Indicadores sobre base individual

INDICE		31/12/2025	31/12/2024
Solvencia	Patrimonio neto / Pasivo total	0,09	0,28
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	1,32	1,11
Rentabilidad total	Resultado total (u ordinario) / Patrimonio neto al cierre excluido el resultado del ejercicio	0,19	1,73

7. Distribución de Resultados no Asignados

El resultado por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 arrojó una ganancia de \$ 9.387 millones.

A continuación, se presenta la asignación propuesta por el Directorio para los resultados no asignados correspondientes dicho ejercicio:

Nordelta S.A.

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2025

(Información no cubierta por el informe de auditoría emitido por los auditores independientes)

Concepto	Importe
Resultados no asignados (ganancia)	9.387
Reserva voluntaria	9.387

El monto y el destino de los resultados no asignados, esta sujeto a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

8. Comentario de la gerencia

La compañía se compromete a mantener sus planes de inversión, con el objetivo de impulsar las obras en curso y de explorar activamente nuevas oportunidades de negocio. Se enfocará en capitalizar el valor de su marca y aprovechar sus fortalezas para seguir desarrollando productos únicos, innovadores y de alta calidad.

En cuanto al impulso del nuevo Nordelta Centro, se pondrá en marcha el programa educativo integral Área Beta, diseñado como un espacio de interacción entre el conocimiento y la producción, dirigido especialmente a las nuevas generaciones. La incorporación de instituciones educativas de renombre como Universidad Austral y la Universidad de San Andrés marcará el inicio de este innovador ecosistema. Además, se continuará trabajando en el desarrollo de edificios residenciales, aptos para uso profesional, oficinas y locales comerciales, contando con la colaboración de reconocidos estudios de arquitectura a nivel internacional.

9. Agradecimientos

El Directorio quiere reconocer expresamente el compromiso y la colaboración de los asesores externos en el análisis y selección de la estructura societaria más eficiente, su constitución e inscripción.

A su vez agradece a sus proveedores y clientes por la confianza y el apoyo brindado.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026.

EL DIRECTORIO

Nordelta S.A.
Estados financieros consolidados

al 31 de diciembre 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 consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Activo	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	12.313	11.316
Propiedades de inversión	6.2	18.234	17.282
Inventario	6.3	275.406	390.205
Inversiones en otras entidades	6.4	133	133
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	49	18
Otros créditos	6.6	6.611	2.130
Total del activo no corriente		312.746	421.084
Activo corriente			
Inventario	6.3	294.224	115.422
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	1.710	1.988
Otros créditos	6.6	66.254	19.391
Inversiones en activos financieros	6.7	18.895	71.541
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	5.433	3.376
Total del activo corriente		386.516	211.718
Total del activo		699.262	632.802
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		33.081	33.081
Resultados acumulados		26.781	104.748
Atribuible a los propietarios de la controlante		59.862	137.829
Total del patrimonio		59.862	137.829
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	241.388	181.744
Deudas por arrendamiento	6.13	1.251	-
Pasivo por impuesto diferido	6.15	99.109	119.194
Provisiones	6.16	63	224
Total del pasivo no corriente		341.811	301.162
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	266.608	156.816
Deudas comerciales	6.10	12.954	12.840
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	11.763	14.703
Deudas sociales	6.12	2.627	2.359
Deudas por arrendamiento	6.13	320	87
Otras deudas	6.14	3.317	7.006
Total del pasivo corriente		297.589	193.811
Total del pasivo		639.400	494.973
Total del pasivo y del patrimonio		699.262	632.802

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados de resultados integrales

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024


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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.17	110.174	250.643
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.18	(36.893)	(56.387)
Utilidad bruta		73.281	194.256
Gastos de comercialización	6.19	(17.350)	(25.634)
Gastos de administración	6.20	(14.178)	(13.578)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	1.556	(7.241)
Otros ingresos operativos	6.21	948	1.710
Otros egresos operativos	6.22	(5.626)	(3.679)
Utilidad operativa		38.631	145.834
Ingresos financieros	6.23	28.838	88.992
Costos financieros	6.24	(68.249)	(123.164)
Otros ingresos y (egresos), netos		(421)	996
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		11.438	22.100
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		10.237	134.758
Impuesto a las ganancias	6.15	(850)	(47.404)
Utilidad neta del ejercicio		9.387	87.354
Utilidad integral del ejercicio		9.387	87.354
Utilidad integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controlante		9.387	87.354
		9.387	87.354

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados de cambios de patrimonio
 Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados			Patrimonio atribuible a:			
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Total
Salidos al 1/1/2025	26	33.055	33.081	6.616	-	10.778	87.354	104.748	137.829	137.829
Distribución de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	87.354	-	(87.354)	-	-	-
Desafectación de reserva voluntaria (**)	-	-	-	-	(87.354)	-	-	(87.354)	(87.354)	(87.354)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	9.387	9.387	9.387	9.387
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	9.387	9.387	9.387	9.387
Salidos al 31/12/2025	26	33.055	33.081	6.616	-	10.778	9.387	26.781	59.862	59.862

(*) 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	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Totales
Salidos al 1/1/2024	26	33.055	33.081	5.892	9.803	10.778	114.106	140.579	173.660	173.660
Distribución de resultados acumulados (***):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva legal	-	-	-	724	-	-	(724)	-	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	113.382	-	(113.382)	-	-	-
Desafectación de reserva voluntaria (****)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	(123.185)	(123.185)	(123.185)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	87.354	87.354	87.354	87.354
Salidos al 31/12/2024	26	33.055	33.081	6.616	-	10.778	87.354	104.748	137.829	137.829

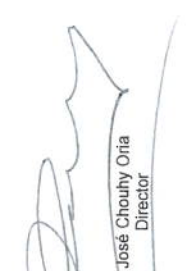
(***) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo del 2024.

(****) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de diciembre del 2024.

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Jaaritz
 Por Comisión Fiscalizadora


 José Chouhy Oria
 Director

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

Nordelta S.A.

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	31/12/2025	31/12/2024
Actividades operativas		
Utilidad neta del ejercicio	9.387	87.354
<u>Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el flujo neto de efectivo generado por / (aplicado) en las actividades operativas</u>		
Impuesto a las ganancias	850	47.404
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1.123	1.025
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	(1.752)	(13.155)
Variación neta de provisiones	4	37
Variación neta provisión para pérdidas esperadas	39	(13)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(1.556)	7.241
Intereses financieros por arrendamiento	82	18
Diferencia de cambio de arrendamientos	313	(259)
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(86.652)	(214.639)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(7.226)	(35.756)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(2.223)	(11.996)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
(Aumento) / Disminución de inventario	(63.211)	270
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(45.689)	7.510
Disminución / (Aumento) de créditos por ventas de bienes y servicios prestados	208	(8)
Disminución de deudas comerciales, sociales y otras	(9.905)	(29.734)
Pagos por arrendamientos	(333)	(239)
Aumento de pasivos del contrato	224.019	160.936
Pago impuesto a las ganancias	(17.442)	(32.157)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	36	(26.161)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(577.362)	(776.033)
Venta de activos financieros	613.431	790.025
Préstamos otorgados (*)	(36.461)	-
Pago por compra de propiedad planta y equipos	(660)	(177)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(1.052)	13.815
Actividades de financiación		
Pago de dividendos (*)	(6.150)	(38.874)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(6.150)	(38.874)
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(7.166)	(51.220)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	3.376	6.835
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	9.223	47.761
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(7.166)	(51.220)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 6.8)	5.433	3.376

(*) Los préstamos otorgados y pago de dividendos fueron a partir de efectivo y equivalentes, valores y compensación de macrolotes ver Notas 6.6 y 6.8.2

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

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre 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.

1.2. Estructura y organización del Grupo

Al 31 de diciembre 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 consolidados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros consolidados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en los 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 consolidados de la Sociedad por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

Los presentes estados financieros consolidados 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 consolidados incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, que son parte integrante de los estados financieros consolidados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio actual. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, 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 consolidados 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 "U\$\$", "USD" o "dólares US" son a dólares estadounidenses.

2.2. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de Nordelta S.A. han sido preparados a partir de los estados financieros separados de la Sociedad y los balances de gestión / estados contables de las subsidiarias sobre las cuales tiene control.

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 consolidados exponen los saldos que se mantienen efectivamente con terceros; y
- eliminación de las participaciones en el capital y en los resultados de cada ejercicio de las entidades controladas.

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, incluyendo las cifras correspondientes al 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 separados están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasa de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

Dicha reexpresión debe efectuarse como si la economía hubiera sido siempre hiperinflacionaria, utilizando un índice general de precios que refleje los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. Para efectuar esa reexpresión se utiliza una serie de índices elaborada y publicada mensualmente por la FACPCE, que

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

combina el índice de precios al consumidor ("IPC") nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC") a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre de 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, para los cuales el INDEC no ha difundido información sobre la variación en el IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 31,55% y 117,76% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado consolidado de situación financiera

- a) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. En un ejercicio inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.
- b) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- c) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.
- d) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del ejercicio por depreciación de las propiedades, planta y equipo, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, Planta y Equipo, Inventarios, Inversiones en otras entidades, ciertas partidas de Otros créditos, Pasivos del contrato.

- e) Cuando proceda la activación de costos financieros en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- f) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporal gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio. Cabe señalar que a partir del ejercicio 2018 las altas de propiedad, planta y equipo se ajustan por inflación para propósitos fiscales.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Cheuhy Oría
 Director

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

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

Reexpresión del estado consolidado de resultados integrales

- a) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registraci3n contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinaci3n el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registraci3n del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que est3 relacionada la partida (p.e. depreciaci3n, desvalorizaci3n y otros consumos de activos valuados a costo hist3rico); y salvo tambi3n aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparaci3n, pero con los importes ya reexpresados.
- b) La p3rdida neta y/o ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Reexpresión del estado consolidado de cambios en el patrimonio

Luego de la reexpresi3n a la fecha de transici3n (1º de enero de 2017), todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el 3ndice general de precios desde el principio del ejercicio, y cada variaci3n de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportaci3n o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra v3a.

Los otros resultados integrales se presentan en t3rminos reales.

Reexpresión del estado consolidado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en t3rminos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujo de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operaci3n, inversi3n y financiaci3n, como una partida espec3fica de la conciliaci3n entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

3. Normas contables aplicadas para la preparaci3n de los estados financieros consolidados

En el ejercicio corriente, la Sociedad implement3 una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en ingl3s), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2025.

3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio

A continuaci3n, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad a partir del 1º 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 emiti3 modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodolog3a 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 metodolog3a a aplicar que describ3a la NIC 21 cuando hab3a una p3rdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definici3n de convertibilidad entre monedas y un enfoque de an3lisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada prop3sito espec3fico para el que se obtendr3a dicha moneda siguiendo una serie de par3metros tales

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisi3n Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador P3blico (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – Tº 340 Fº 122


 José Chouhy Oría
 Director

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

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

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 estas modificaciones no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados de la Sociedad.

3.2 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha**NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros”**

En abril de 2024 el IASB emitió la NIIF 18 la cual reemplaza a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, con el objetivo de brindar mejor información sobre el rendimiento financiero de las entidades mejorando su comparabilidad, y que resulta aplicable para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027.

La NIIF 18 introduce los siguientes requerimientos de información que pueden agruparse en 2 grupos principales:

- Agrupar los ingresos y gastos en tres categorías definidas: (i) operación; (ii) financiación e (iii) inversión, e incluir determinados subtotales definidos, como por ejemplo el resultado operativo y el resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias, con el objetivo de mejorar la comparabilidad del estado de resultados integrales.
- Brindar mayor información sobre las medidas de rendimiento definidas por el management, que si bien no son obligatorias, en caso de incluir este tipo de medidas la entidad deberá revelar el motivo por el que dichas medidas son de utilidad para los usuarios de los estados financieros, su forma de cálculo, una reconciliación con el subtotal más directamente comparable del estado de resultados integrales, entre otros.

Adicionalmente, la NIIF 18 establece orientaciones más detalladas sobre cómo organizar la información dentro de los estados financieros y si la misma debe proporcionarse en los estados financieros principales o en notas, con el objetivo de mejorar la agrupación de la información en los estados financieros.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIIF 18.


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

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

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Orja
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

Modificaciones a la NIIF 9 y 7

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

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

Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

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

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones.

No hay otras normas o interpretaciones que aún no hayan entrado en vigencia y de las cuales se espera que tengan un efecto material en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

3.3 Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados


Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico reexpresado en moneda de cierre en el caso de las partidas no monetarias, excepto por la revaluación de ciertos activos no corrientes e instrumentos financieros, que son medidos al valor razonable al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a lo mencionado más abajo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

Las normas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados son las que se describen a continuación:

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

3.3.1 Moneda funcional y moneda extranjera

Las partidas de los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico principal en que opera la Sociedad (la moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias es el peso argentino.

En la preparación de los estados financieros, las transacciones en monedas diferentes a la moneda funcional (monedas extranjeras) son registradas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción. A la fecha de cierre del ejercicio, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. Las partidas no monetarias valuadas a sus valores razonables que están denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha cuando los valores razonables fueron determinados.

Las partidas no monetarias que son valuadas en términos del costo histórico en moneda extranjera no son reconvertidas. Las diferencias de cambio son reconocidas en el estado de resultados integrales en el ejercicio en que se originaron.

3.3.2 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos contablemente cuando la Sociedad es parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son medidos en el momento inicial a su valor razonable. Los costos de transacción que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados) son adicionados o deducidos al valor razonable de los activos o pasivos financieros, según corresponda, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros

Los activos financieros son medidos con posterioridad a su reconocimiento inicial a costo amortizado o valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Un activo financiero es medido posteriormente a su costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Un activo financiero es medido posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales, así como con la venta de los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Todos los otros activos financieros son medidos con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados, tales como los fondos comunes de inversión e inversiones en bonos del tesoro americano.

El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación del ingreso por intereses a los períodos relevantes del instrumento. Para activos financieros

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados**

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

distintos a aquellos que tienen deterioro crediticio en su reconocimiento inicial, la tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los ingresos de fondos futuros, excluyendo pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento o, si fuera apropiado, un período más corto, al valor de libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que dicho activo es medido en el reconocimiento inicial menos los pagos de capital más la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre dicho monto inicial y el monto a cobrar al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida crediticia. El valor bruto de libros de un activo financiero es el costo amortizado antes de ajustar por cualquier pérdida crediticia.

El ingreso por intereses es reconocido utilizando el método de interés efectivo para instrumentos medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los ingresos por intereses son reconocidos en la línea "ingresos financieros".

Los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambio en otros resultados integrales son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Con posterioridad, los cambios en el valor de libros como resultado de ganancias y pérdidas por diferencia de cambio, ganancias o pérdidas de deterioro e intereses ganados calculados usando el método de interés efectivo son reconocidas en resultados del ejercicio. Los montos reconocidos en resultados son los mismos montos que hubieran sido reconocidos en resultados si los activos financieros estuvieran medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor de libros son reconocidos en otros resultados integrales. Cuando estos instrumentos se dan de baja, las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados del ejercicio.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada ejercicio, con cualquier ganancia o pérdida por valor razonable reconocida en resultados. El valor de libros de los activos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en dicha moneda y convertido al tipo de cambio de cierre vigente al cierre de cada ejercicio. Para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en resultados, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados. Para activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, las diferencias de cambio sobre el costo amortizado son reconocidas en resultados, mientras que el resto son reconocidas en otros resultados integrales.

La Sociedad reconoce, de corresponder, una desvalorización por pérdidas crediticias esperadas en instrumentos de deuda medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, créditos por ventas y activos de contrato. El monto de pérdidas crediticias esperadas es actualizado a cada cierre de ejercicio para reflejar cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero. No obstante ello, en virtud de la naturaleza de sus activos financieros la Sociedad no ha identificado riesgos crediticios significativos sobre los mismos.

La Sociedad da de baja activos financieros solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor de libros y la contraprestación recibida y a recibir es reconocida en resultados. Al dar de baja un activo financiero clasificado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada en otros resultados integrales se reclasifica a resultados.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es: (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenido para negociar; o (iii) es designado a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable, con ganancias o pérdidas de cambios en valor razonable reconocidos en resultados. El resultado neto reconocido en resultados incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, el monto de cambio en valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo crediticio del pasivo es reconocido en otros resultados integrales. El cambio remanente de valor razonable del pasivo es reconocido en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo crediticio del pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados. En su lugar, son transferidos a resultados acumulados al dar de baja el pasivo financiero.

Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenidos para negociar; o (iii) designados a valor razonable con cambios en resultados, se miden con posterioridad a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y de atribuir el gasto de intereses al ejercicio relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del pasivo financiero o (si es más apropiado) un período más corto, al costo amortizado del pasivo financiero.

Para pasivos financieros denominados en moneda extranjera y que son medidos a costo amortizado al cierre de cada ejercicio, las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio son determinadas sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas por diferencia de cambio son reconocidas en resultados.

El valor razonable de pasivos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en moneda extranjera y convertido al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio. Para pasivos financieros que son medidos a valor razonable con cambios en resultados, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y es reconocido en resultados.

La Sociedad da de baja pasivos financieros cuando, y solo cuando, sus obligaciones son cumplidas, canceladas o han expirado. La diferencia entre el valor de libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y a pagar es reconocida en resultados.

3.3.3 Propiedad planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo corresponden a activos que se utilizan para el suministro de bienes y/o servicios; o con fines administrativos; o se encuentran en proceso de construcción para destinarse a tales fines. Dichos bienes han sido valuados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder.

Las mejoras efectuadas han sido valuadas a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados en los ejercicios en que se incurrían.

La depreciación de edificios, rodados, instalaciones, máquinas y equipos y muebles y útiles es reconocida en el resultado de cada ejercicio, excepto las depreciaciones imputadas al costo de obras en curso de ejecución que son activadas en el rubro inventarios. Los terrenos no son depreciados.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

La depreciación es reconocida como una disminución del valor de costo reexpresado menos su valor residual al término de su vida útil, utilizando el método de línea recta o por patrón de consumo (horas de utilización del bien), según corresponda. Las vidas útiles estimadas y los valores residuales son revisados a cada cierre de ejercicio, considerando el efecto de cualquier cambio en las estimaciones de forma prospectiva. Las vidas útiles estimadas al cierre de cada ejercicio son las siguientes:

Bienes	Vida útil (años)	Vida útil (horas)
Inmuebles	50	-
Rodados	5	-
Instalaciones	10	-
Maquinarias y equipos	10	10.000
Muebles y útiles	10	-

Un ítem de propiedad, planta y equipo se da de baja por su disposición o cuando se estima que no habrá beneficios económicos futuros derivados de su uso. La ganancia o pérdida derivada de la baja es determinada como la diferencia entre el valor de venta obtenido y el valor contable reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3 y se imputa al resultado del ejercicio en el cual el ítem sea dado de baja.

3.3.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas con el objeto de obtener rentas producto del alquiler de las mismas o por apreciación de valor.

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

- Propiedades alquiladas o que se tienen para ser alquiladas a través de arrendamientos operativos. Los contratos de alquiler son firmados generalmente por plazos iguales o superiores a los tres años de duración, con posibilidad de cancelación por parte del locatario a partir de los seis meses de firmado el contrato.

Las propiedades alquiladas han sido valuadas inicialmente a su valor de costo. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad ha adoptado como política contable el modelo del valor razonable. El valor razonable se determina sobre la base de una valuación técnica efectuada por un experto valuador independiente con experiencia en la localidad y categoría de dichas propiedades de inversión.

3.3.5 Inventarios

Los inventarios han sido valuados al menor entre el valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta del inventario menos los costos estimados para concretar la venta.

El costo de los inventarios comprende todos los costos relacionados con la adquisición y transformación de los mismos, entre los cuales se incluye el costo de los terrenos adquiridos, los materiales consumidos y la mano de obra.

Los costos de financiación en términos reales directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de inventarios, que corresponden a activos que requieran necesariamente de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para la venta, son capitalizados formando parte del costo de dichos activos, hasta el momento que se encuentren sustancialmente listos para la venta.

El costo de inventario reconocido en resultados en la venta es determinado por referencia a los costos específicos incurridos en la propiedad vendida y una atribución de los costos no específicos.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Oria
 Director

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

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

3.3.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye caja, depósitos en cuentas de entidades financieras e inversiones de corto plazo con vencimiento originales hasta 90 días, con riesgo bajo de variación en su valor y que se destinan atender obligaciones de corto plazo. Los mismos se miden a valor nominal incluyendo intereses/resultados devengados, de corresponder. Los importes denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

3.3.7 Pasivos del contrato

Los anticipos de clientes recibidos en pesos han sido valuados de acuerdo al monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3. En virtud que los contratos asociados a dichos anticipos contemplan, en forma implícita, un componente financiero significativo, como resultado de la existencia de un periodo prolongado entre la fecha de recepción de los anticipos y la entrega del bien, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad calcula el costo financiero real correspondiente y lo incluye en el saldo de los anticipos. Dicha estimación es realizada sobre la base del costo de financiación actual de la Sociedad o al que debería acceder si no contara con la financiación otorgada por el cliente.

3.3.8 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado por el cual es probable que tenga que cancelar dicha obligación y pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar. El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la obligación.

3.3.9 Otras deudas

Las otras deudas han sido valuadas al valor nominal del monto que se estima pagar. Cuando el efecto del valor tiempo del dinero es material, se valúa al valor presente de los pagos que se espera incurrir para cancelar el pasivo.

Los pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

3.3.10 Impuestos a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a pagar corriente es determinado sobre la ganancia imponible del ejercicio. La ganancia imponible difiere de la ganancia expuesta en el estado consolidado de resultados integrales porque excluye partidas que son imposables o deducibles en otros años e incluye partidas que nunca serán gravables o deducibles.

El pasivo por impuesto corriente es calculado utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base fiscal utilizada en el cómputo de la ganancia impositiva. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias imposables, y los activos por impuesto diferido, incluyendo activos diferidos por quebrantos impositivos, son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias deducibles en la medida que resulte probable que existan ganancias impositivas contra la cual las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas. El valor contable de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cierre de cada ejercicio y reducido en la medida que deje de ser probable

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

la existencia de suficiente ganancia impositiva disponible que permita que todo o una parte de dicho activo sea recuperado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas impositivas que se espera resulten aplicables en el ejercicio en el cual el pasivo sea cancelado y el activo realizado, basados en tasas y normas impositivas vigentes a la fecha de cierre del ejercicio. La medición de los activos y pasivos por impuesto diferido refleja las consecuencias fiscales que deberían ocurrir de acuerdo al modo en que la Sociedad espera, a la fecha de emisión de los estados financieros, recuperar o cancelar el valor contable de sus activos y pasivos.

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

31 de diciembre 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

Siguiendo el criterio de valuación mencionado anteriormente, los activos y pasivos por impuesto diferido deben registrarse a la alícuota que se espera esté vigente al momento de su utilización.

De acuerdo con las disposiciones de las NIIF, los activos o pasivos por impuesto diferido son clasificados como activos o pasivos no corrientes. El impuesto a las ganancias corriente y diferido es reconocido como gasto o ingreso en el estado consolidado de resultados integrales, excepto cuando se relacione con partidas acreditadas o debitadas directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto es también reconocido directamente en el patrimonio neto.

En la Nota 6.15 a los presentes estados financieros consolidados se incluye la composición del saldo del impuesto a las ganancias diferido neto Activo/(Pasivo) y la conciliación entre el cargo a resultados registrado por el impuesto a las ganancias y el resultante de aplicar la tasa establecida por las normas impositivas vigentes.

La Sociedad y sus subsidiarias estiman sobre bases individuales el impuesto a las ganancias.

3.3.11 Cuentas del patrimonio

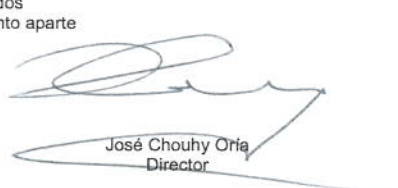
Capital social y ajuste de capital

El capital social ha sido reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., en función de las respectivas fechas de suscripción. La cuenta "Capital social" se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste de capital".

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Orta
 Director

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

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

Reservas legal, facultativa y especial

Las reservas legal, facultativa y especial se han mantenido a su valor nominal a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., considerando los movimientos de cada ejercicio.

Resultados acumulados

Los resultados acumulados a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) se han determinado por diferencia patrimonial y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., considerando los movimientos de cada ejercicio.

3.3.12 Cuentas del estado de resultados integrales

Las cuentas del estado de resultados integrales han sido registradas mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- Las cuentas que acumulan operaciones monetarias se reexpresaron mediante la aplicación a los importes originales de los coeficientes correspondientes al mes de devengamiento aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3.
- Los cargos por consumos de activos no monetarios se calcularon en función de los valores reexpresados de tales activos aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3.

Los ingresos financieros, los costos financieros y las diferencias de cambio se exponen netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que los generaron. Bajo la denominación de "Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda" se expone el efecto neto de la inflación sobre los activos y pasivos monetarios restantes.

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 consolidados, 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 ejercicio en el cual se efectúa, en tanto la revisión afecte sólo a ese ejercicio, o en el ejercicio de la revisión y ejercicios futuros, si la revisión afecta al ejercicio corriente y a 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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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".

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).

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

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

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


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

El 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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

los hechos subyacentes o en las estimaciones y supuestos de la Sociedad podría requerir que ésta reduzca el valor contable de sus activos por impuesto diferido neto.

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

5. Consolidación con subsidiarias

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

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

1) Sociedad controlada directamente por Nordelta S.A.

2) Sociedad controlada indirectamente por Nordelta S.A., ya que la Sociedad posee el 50% del capital y de los votos, mientras el 50% restante lo posee Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.

La información de gestión de dichas sociedades a la fecha de cierre del 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 consolidados

6.1. Propiedad planta y equipo

	31/12/2025						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	209	1.541	18.448	4.513	35	700	25.446
Aumentos	-	244	-	416	-	1.648	2.308
Bajas	-	-	-	-	-	(700)	(700)
Saldos al cierre del ejercicio	209	1.785	18.448	4.929	35	1.648	27.054
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	66	978	9.044	3.385	35	622	14.130
Depreciación	2	196	629	187	-	297	1.311
Bajas	-	-	-	-	-	(700)	(700)
Saldos al cierre del ejercicio	66	1.174	9.673	3.572	35	219	14.741
Valores residuales al 31/12/2025	141	611	8.775	1.357	-	1.429	12.313
	31/12/2024						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	209	1.533	18.352	4.460	35	700	25.289
Aumentos	-	28	96	53	-	-	177
Bajas	-	(20)	-	-	-	-	(20)
Saldos al cierre del ejercicio	209	1.541	18.448	4.513	35	700	25.446
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	61	626	8.424	3.122	31	389	12.853
Depreciación	5	172	620	263	4	233	1.297
Baja	-	(20)	-	-	-	-	(20)
Saldos al cierre del ejercicio	66	978	9.044	3.385	35	622	14.130
Valores residuales al 31/12/2024	143	563	9.404	1.128	-	78	11.316

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

6.2. Propiedades de inversión

	31/12/2025		31/12/2024	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	17.282	17.282	23.718	23.718
Aumento / (disminución) por revaluación (*)	1.556	1.556	(7.241)	(7.241)
Transferencia desde inventario	-	-	805	805
Transferencia a inventario	(604)	(604)	-	-
Saldo al cierre del ejercicio	18.234	18.234	17.282	17.282

(*) 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 830 y \$ 969, respectivamente en concepto de alquileres.

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

6.3. Inventario

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	275.406	390.205
Total	275.406	390.205
Corrientes		
Inventario terminado	20.642	39.263
Inventario de reventa	15.477	9.799
Inventario en proceso (*)	258.105	34.300
Inventario - materiales	-	32.060
Total	294.224	115.422

Los costos financieros activados al 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$ 16.642 (no corriente) y \$ 20.555 (corriente) y al 31 de diciembre de 2024 \$ 4.068 (no corriente) y \$ 890 (corriente).

(*) Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye gastos de obra por:

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	5.116	5.457
Otros beneficios al personal	10	1
Depreciación de propiedad planta y equipo	188	272
Servicios de terceros	991	18
Combustible y otros	500	562
Seguros	47	54
Electricidad y otros servicios	14	14
Gastos diversos	179	183
Total	7.045	6.561

6.4. Inversiones en otras entidades

	31/12/2025	31/12/2024
Asociaciones civiles y vecinal	133	133
Total	133	133

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	49	18
Total	49	18
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	2	87
Deudores por alquileres	213	95
Otros deudores por servicios prestados	1.590	1.884
Subtotal	1.805	2.066
Previsión para pérdidas esperadas	(95)	(78)
Total	1.710	1.988

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la evolución de la previsión 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 ejercicio
Previsión para pérdidas esperadas	78	72	(33)	(22)	95
Total al 31/12/2025	78	72	(33)	(22)	95
Total al 31/12/2024	178	71	(84)	(87)	78

(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

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Depósito en garantía	14	14
Gastos pagados por adelantado (*)	6.597	2.116
Total	6.611	2.130
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	5.144	10.371
Anticipos a proveedores	7.434	4.537
Embargos	154	145
Créditos por cesión	1.182	1.547
Gastos a recuperar	197	102
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	48.894	341
Créditos fiscales	721	462
Anticipos honorarios a Directores	2.480	1.795
Diversos	48	91
Total	66.254	19.391

(*) Al 31 de diciembre de 2025 y 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron \$ 6.120 y \$ 13.074, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

6.7. Inversiones en activos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	18.895	22.555
Valores representativos de deuda	-	48.986
Total	18.895	71.541

6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y saldos en bancos	3.376	6.835
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.376	6.835
Efectivo y saldos en bancos	5.433	3.376
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	5.433	3.376

6.8.2 Información adicional – Operaciones que no afectan efectivo

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad realizó las siguientes transacciones significativas que no implicaron movimientos de efectivo:

	31/12/2025	31/12/2024
- Consultatio S.A.		
Entrega de tierras con créditos con partes relacionadas	17.850	-
Créditos con partes relacionadas cancelados con activos financieros	18.329	-
Créditos con partes relacionadas compensados con pago de dividendos (Nota 8.2)	40.585	39.336
Pago de dividendos con activos financieros	-	21.934
Total	76.764	61.270
- Einetius S.A.		
Entrega de tierras con créditos con partes relacionadas	14.219	-
Créditos con partes relacionadas compensados con pago de dividendos (Nota 8.2)	40.619	44.975
Total	54.838	44.975
- Pagos impositivos		
Anticipos de impuestos compensados	242	-
Anticipos de impuesto pagados con activos financieros	3.875	-
Total	4.117	-

6.9. Pasivos del contrato

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (*)	241.388	181.744
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (**)	266.608	156.816
Anticipos de clientes recibidos	507.996	338.560
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	134.375	127.090
Boletos de compraventa vigentes	642.371	465.650

(*) Al 31 de diciembre de 2025 incluye saldos por \$ 5.946 (no corriente) y \$ 54.362 (corriente) con partes relacionadas, detallados en la nota 8.2.

(**) 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 86.652 y \$ 214.639 respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores	3.273	3.832
Provisiones	9.681	9.008
Total	12.954	12.840

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	31/12/2025	31/12/2024
Corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	11.763	14.703
Total	11.763	14.703

6.12. Deudas sociales

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	588	753
Provisión para vacaciones y otros	2.039	1.606
Total	2.627	2.359

6.13. Deudas por arrendamientos

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	1.251	-
Total	1.251	-

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

Corrientes	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	320	87
Total	320	87

6.14. Otras deudas

	31/12/2025	31/12/2024
Provisión honorarios a Directores	2.480	1.795
Provisión bienes personales	195	340
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	231	116
Retenciones y percepciones a depositar	162	4.363
Impuesto al valor agregado	75	27
Impuesto sobre los ingresos brutos	171	361
Otras deudas fiscales	3	4
Total	3.317	7.006

6.15. Pasivo por impuesto diferido

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 está compuesto de la siguiente manera:

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto a las ganancias corriente	(21.186)	(30.646)
Diferencia provisión ejercicio anterior	251	3.866
Impuesto a las ganancias diferido	20.085	(20.624)
Impuesto a las ganancias	(850)	(47.404)

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Utilidad contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	10.237	134.758
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(3.583)	(47.165)

Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto

Donaciones	-	3
Diferencia provisión ejercicio anterior	251	3.866
Resultado por la posición monetaria neta y otros	2.482	(4.108)
Cargo a resultados por impuesto a las ganancias	(850)	(47.404)

La evolución del impuesto diferido por los ejercicios económicos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se indica a continuación:

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Chouby Orta
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024	Resultado	31/12/2025
Propiedad, planta y equipo	(1.387)	277	(1.110)
Propiedades de inversión	(6.038)	(342)	(6.380)
Inventario	(141.955)	(15.052)	(157.007)
Otros créditos	(2.949)	742	(2.207)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	3	76	79
Pasivos del contrato	30.515	33.557	64.072
Provisión para contingencias	2.017	233	2.250
Arrendamientos	3	46	49
Ajuste por inflación impositivo	(9)	11	2
Quebrantos	606	537	1.143
Pasivo por impuesto diferido	(119.194)	20.085	(99.109)

	31/12/2023	Resultado	31/12/2024
Propiedad, planta y equipo	(1.801)	414	(1.387)
Propiedades de inversión	(8.282)	2.244	(6.038)
Inventario	(143.038)	1.083	(141.955)
Otros créditos	(4.191)	1.242	(2.949)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.406)	1.409	3
Pasivos del contrato	55.783	(25.268)	30.515
Provisión para contingencias	2.057	(40)	2.017
Arrendamientos	89	(86)	3
Ajuste por inflación impositivo	456	(465)	(9)
Quebrantos	1.763	(1.157)	606
Pasivo por impuesto diferido	(98.570)	(20.624)	(119.194)

6.16. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	224	4	(165)	63
Total al 31/12/2025	224	4	(165)	63
Total al 31/12/2024	422	37	(235)	224

(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 ejercicio del potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

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

6.17. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por ventas de bienes	95.842	239.343
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	14.332	11.300
Total	110.174	250.643

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.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Cheuhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31/12/2025	31/12/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(49.062)	(79.688)
Transferencia hacia propiedades de inversión	-	805
Baja por cesiones	-	298
Altas inventario terminado	(62)	(12.296)
Altas inventario de reventa	(9.726)	(2.730)
Costo de los servicios prestados (**)	(14.162)	(11.838)
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	36.119	49.062
Total	(36.893)	(56.387)

(*) Inventario terminado y de reventa.

(**) Costos de los servicios prestados:


	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(3.629)	(3.285)
Gastos de reparación y mantenimiento	(933)	(841)
Materiales de consumo	(723)	(791)
Electricidad, agua y otros servicios	(6.385)	(4.385)
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	(471)	(539)
Otros honorarios y retribuciones	(747)	(863)
Servicios de terceros	(94)	(74)
Depreciación de propiedad planta y equipo	(169)	(170)
Gastos generales	(1.011)	(890)
	(14.162)	(11.838)

6.19. Gastos de comercialización

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(2.144)	(2.198)
Honorarios y retribuciones	(149)	(188)
Expensas	(2.209)	(3.148)
Impuestos, tasas y contribuciones	(5.436)	(9.245)
Comisiones por ventas	(3.728)	(5.941)
Gastos de ventas	(2.427)	(2.860)
Gastos de marketing	(968)	(1.535)
Electricidad y otros servicios	(142)	(70)
Seguros	(2)	(3)
Deudores incobrables	(72)	(71)
Gastos generales	(73)	(375)
Total	(17.350)	(25.634)

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

6.20. Gastos de administración

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(3.614)	(3.453)
Otros beneficios al personal	(686)	(599)
Viáticos y movilidad	(50)	(50)
Honorarios a directores	(2.954)	(2.390)
Honorarios y retribuciones	(1.803)	(1.083)
Depreciación de propiedad planta y equipo	(954)	(855)
Expensas	(148)	(185)
Impuestos, tasas y contribuciones	(1.308)	(2.280)
Gastos de reparación y mantenimiento	(310)	(209)
Electricidad y otros servicios	(180)	(203)
Gastos bancarios	(480)	(663)
Seguros	(18)	(18)
Gastos de informática	(1.221)	(1.173)
Alquileres	(115)	(33)
Gastos generales	(337)	(384)
Total	(14.178)	(13.578)

6.21. Otros ingresos operativos

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	79	59
Resultados por cesiones y rescisiones	728	1.567
Recupero créditos incobrables	33	84
Recupero de provisión para contingencias	108	-
Total	948	1.710

6.22. Otros egresos operativos

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	(815)	(899)
Costos adicionales por obras	(4.807)	(2.743)
Cargos por provisión para contingencias	(4)	(37)
Total	(5.626)	(3.679)

6.23. Ingresos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	1.752	13.155
Intereses ganados	701	771
Diferencia de cambio	26.385	75.066
Total	28.838	88.992

6.24. Costos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Resultados por instrumentos financieros derivados netos	(1.051)	-
Diferencia de cambio	(19.275)	(115.036)
Intereses financieros por arrendamiento	(82)	(18)
Intereses perdidos	(47.841)	(8.110)
Total	(68.249)	(123.164)

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

7. Patrimonio neto

7.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 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 \$ 87.354 (en moneda de cierre del ejercicio).

7.3. Desafectación de Reserva voluntaria

Con fecha 19 de agosto de 2025, la Asamblea de la Sociedad aprobó realizar una desafectación total de la Reserva voluntaria, destinando el importe de \$ 87.354 al pago de dividendos (en moneda de cierre del ejercicio).

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".

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

8.1. Accionistas

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

	<u>31/12/2025</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%
	100,0000%	100,0000%

8.2 Saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

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

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

<u>Activo corriente</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	723	21.422
	<u>723</u>	<u>21.422</u>
Otros créditos		
Consultatio S.A.	24.213	-
Nueva Aguaribay S.A.	13.062	-
Einetius Argentina S.A.	7.244	-
Einetius S.A.	457	341
Amancay S.A.	3.890	-
Asociación Vecinal Nordelta S.A.	28	-
	<u>48.894</u>	<u>341</u>
Pasivo no corriente		
Pasivos del contrato		
Amancay S.A.	4.862	-
Nueva Aguaribay S.A.	1.084	-
	<u>5.946</u>	<u>-</u>
Pasivo corriente		
Pasivo del contrato		
Consultatio S.A.	25.198	-
Einetius Argentina S.A.	29.164	-
	<u>54.362</u>	<u>-</u>
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	231	116
	<u>231</u>	<u>116</u>
Ganancia/(pérdida)		
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
- Servicios de Administración		
Consultatio S.A.	1	1
- Intereses		
Consultatio S.A.	258	343
Viejo Aguaribay S.A.	-	117
Nueva Aguaribay S.A.	92	204
Einetius Argentina S.A.	223	21
Amancay S.A.	41	-

Al 31 de diciembre de 2025 Nordelta ha desafectado la reserva voluntaria para distribuir dividendos a sus accionistas por \$ 87.354, parte de los cuales han sido compensados con créditos con los accionistas por \$ 81.204. Por otro lado, la Sociedad entregó en concepto de desembolsos que incrementan los créditos con los accionistas, activos financieros y se firmaron compromisos de compra de lotes y macrolotes por un total de \$ 50.398.

8.3 Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los honorarios ascienden a \$ 2.954 y \$ 2.390, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a \$ 7 y \$ 21, respectivamente.

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

31/12/2025			
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	133	133
Otros créditos (*)	-	50.292	50.292
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.759	1.759
Inversiones en activos financieros	18.895	-	18.895
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	5.433	5.433
	18.895	57.617	76.512
31/12/2024			
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	133	133
Otros créditos (*)	-	2.138	2.138
Créditos por venta de bienes y servicios	-	2.006	2.006
Inversiones en activos financieros	71.541	-	71.541
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	3.376	3.376
	71.541	7.653	79.194

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

31/12/2025		
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	12.954	12.954
Deudas por arrendamiento	1.571	1.571
Otras deudas (**)	2.906	2.906
	17.431	17.431
31/12/2024		
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	12.840	12.840
Deudas por arrendamiento	87	87
Otras deudas (**)	2.251	2.251
	15.178	15.178

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

9.2. Gestión de Riesgos

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de crédito, liquidez y mercado, originados en la propia naturaleza de sus actividades y del uso de instrumentos financieros. La administración de riesgos es realizada por medio de la definición de estrategias, el establecimiento de sistemas de control y la determinación de límites de exposición.

La Sociedad gestiona su capital para asegurar que todas sus sociedades controladas estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Cheuhy Oría
Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Sociedad coordina las necesidades financieras propias y de las distintas sociedades controladas, y gestiona y monitorea los riesgos financieros relacionados con sus operaciones.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir dichos riesgos.

9.2.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere principalmente al riesgo derivado de la posibilidad que una contraparte en la venta de bienes o en la provisión de servicios incumpla con sus obligaciones, resultando una pérdida para la Sociedad.

Para los créditos por alquileres a cobrar, históricamente la Sociedad no ha sufrido demoras sustanciales en los cobros de los bienes en alquiler. En aquellos casos en que ha observado dificultades para el cobro de los alquileres, procedió a negociar la rescisión de los contratos de locación y/o renegociación de los plazos y condiciones de los contratos, a fin de evitar procedimientos judiciales.

Por su parte, el riesgo de crédito relacionado con los saldos en bancos es gestionado mediante una política muy conservadora a través de depósitos en entidades financieras de primera línea y excelente reputación. Asimismo, las inversiones mantenidas para comercialización corresponden a instrumentos líquidos y de muy baja volatilidad.

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al cierre de cada ejercicio es el valor de libros de los activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay activos financieros vencidos o deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

9.2.2. Riesgo de liquidez

La Sociedad maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Pasivos Financieros	31/12/2025				Total
	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Otras deudas	231	-	2.675	-	2.906
Deudas por arrendamiento Comerciales	-	15	305	1.251	1.571
	-	12.954	-	-	12.954
	231	12.969	2.980	1.251	17.431

9.2.3. Riesgo de mercado

Las inversiones mantenidas para comercialización, cuotas partes de fondos comunes de inversión y valores representativos de deuda en dólares, exponen a la Sociedad y sus subsidiarias a riesgo de mercado derivado de fluctuaciones en el precio de cotización de dichos instrumentos. La política de la Sociedad para gestionar el riesgo consiste en monitorear las fluctuaciones en el precio de cotización y analizar si dichas variaciones se revertirán o no en el corto plazo.

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 1.890 y \$ 7.154, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas, antes de impuesto a las ganancias.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

9.2.4 Riesgo de tasa de cambio

La Sociedad realiza transacciones en monedas extranjeras (monedas distintas a la moneda funcional, que es el peso argentino), por lo que se generan exposiciones a fluctuaciones en la tasa de cambio. A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 31/12/2025
Activo			
Activo corriente			
Otros créditos	US\$	36,31	1.446
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,10	1.446
Inversiones en activos financieros	US\$	12,46	1.446
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	3,30	1.446
Total activo corriente en moneda extranjera			75.438
Total activo en moneda extranjera			75.438
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Deudas por arrendamiento	US\$	0,86	1.455
Total pasivo no corriente en moneda extranjera			1.251
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	US\$	0,49	1.455
Deudas por arrendamiento	US\$	0,22	1.455
Total pasivo corriente en moneda extranjera			1.033
Total pasivo en moneda extranjera			2.284

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Sociedad realizó operaciones en moneda extranjera (dólar estadounidense). La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2025, con una depreciación del 10% en el valor del peso, respectivamente.

	31/12/2025
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	7.316
Efecto en patrimonio	4.755

En opinión del Directorio, el análisis de sensibilidad no representa el riesgo cambiario inherente ya que la posición al cierre del ejercicio puede no ser representativa de la exposición durante el año

10. Valor razonable de los activos y pasivos

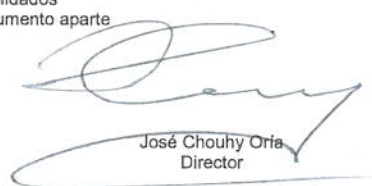
La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

- 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

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

- 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:

Activo	31/12/2025		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	18.895	-	18.895
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	18.234	18.234
Total	18.895	18.234	37.129

Activo	31/12/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	71.541	-	71.541
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	17.282	17.282
Total	71.541	17.282	88.823

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

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en el Nivel 2 de jerarquía de valor razonable:

Ítem	Nivel de jerarquía valor razonable	Técnica de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión	de Nivel 2	Uso de múltiples (enfoque del mercado)	Precio en US\$ por M2 de propiedades comparables
Propiedades de alquiler	en		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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 31/12/2025
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	17.282	1.556	(604)	18.234
Total	17.282	1.556	(604)	18.234

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 31/12/2024
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	23.718	(7.241)	805	17.282
Total	23.718	(7.241)	805	17.282

(*) 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 y otros

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) inició en el año 2006 procedimientos de verificación tendientes a comprobar el adecuado cumplimiento por parte de Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella, Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos (en adelante denominadas en forma conjunta "las entidades"), de las normas impositivas aplicables a su operatoria. Como resultado de los citados procedimientos, la ARCA había observado y procedido a notificar ciertos ajustes relacionados con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Ganancias (IG) de diversos ejercicios.

El mayor reclamo efectuado por la ARCA se había centrado en materia de IVA. De las actuaciones administrativas surge que la ARCA planteó sus argumentos a partir del análisis de la realidad económica y establecía una metodología propia para la determinación de la base imponible del gravamen en el IVA. Las entidades consideraron improcedente el criterio fiscal por cuanto el principio de la realidad económica, como método interpretativo, sólo puede aplicarse cuando la figura jurídica utilizada fuera manifiestamente inadecuada, lo que cabe descartar en este caso, teniendo en cuenta que las entidades han adoptado los mecanismos jurídicos contenidos en las normas regulatorias de la Provincia de Buenos Aires.

Al respecto cabe señalar que el Nuevo Núcleo Urbano Nordelta, fue y es desarrollado en los términos el art. 15 del Decreto Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, en un predio ubicado en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, respetando los lineamientos del Plan Director aprobado por Decreto de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires N° 1736/92 y Ordenanza Municipal de Tigre N° 1297/92.

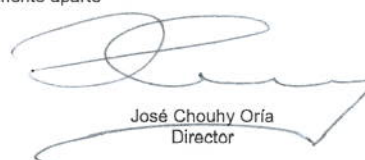
En este sentido, el Emprendimiento se desarrolló mediante el proceso reglado por el Decreto-ley N° 8.912/77 de la Provincia de Buenos Aires y sus normas complementarias, que exigen que las urbanizaciones cuenten con una asociación civil sin fines de lucro que administre las instalaciones comunes, tales como las instalaciones deportivas, canchas de tenis, canchas de fútbol, pileta, etc., dotando a cada propietario de un derecho de uso sobre dichas áreas.

Asimismo, de acuerdo a lo previsto en el Plan Director mencionado, además de las obras de infraestructura de cada barrio que se desarrolla, se realizan obras de infraestructura básica comunes a todos los barrios del emprendimiento, procediendo, conforme a las normas en vigor, a ceder en forma gratuita las partes comunes a la respectiva asociación civil.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

En este sentido se ha seguido en forma estricta con la formación de las entidades que la normativa legal le exigía al desarrollador al crear cada uno de los barrios, aportando los lugares comunes a dichas entidades, a los cuales acceden los propietarios de los terrenos para su uso adquiriendo las acciones que le dan ese derecho de uso, pero sin adquirir el dominio, de manera tal que ellos no tienen la titularidad de dichos espacios.

Una vez aprobados los planos de mensura y subdivisión de barrios, en oportunidad de la enajenación de los lotes integrantes de cada barrio, se procedía a la celebración de la escritura pública para la transmisión de dominio del terreno y, en forma conjunta e inescindible, se cedía el derecho a uso de las partes comunes, lo que se materializa mediante la venta de acciones de la asociación civil que administra cada barrio y se le otorga al propietario del terreno el derecho real de servidumbre sobre las partes comunes; es decir, se producen dos operaciones simultáneas e inescindibles:

Se transfiere el dominio de un terreno consignando el valor que las partes establecen para el mismo.

Se materializa la transferencia de una acción de la Asociación Civil administradora de las partes comunes del barrio que otorga así derecho al comprador a utilizar dichas partes comunes, constituyendo el derecho real de servidumbre sobre las mismas.

En cuanto al tratamiento impositivo, la venta de los terrenos que ya cuentan con su plano de mensura y subdivisión del Nuevo Núcleo Urbano Nordelta no se encuentra sujeta al impuesto al valor agregado dado que:

La transferencia de dominio de un terreno no está alcanzada por el impuesto.

La transferencia de las acciones de la asociación civil, administradora de partes comunes, implica la cesión de derecho de uso de dichas partes comunes y, como tal, también está excluida del gravamen. Tampoco está gravada la constitución del derecho real de servidumbre.

Como consecuencia de los ajustes pretendidos por el Fisco en relación con el IVA, surgiría un ajuste consecuente en el IG equivalente al crédito fiscal del IVA imputado al costo de ventas. Caben para esta pretensión del Fisco las mismas críticas que las formuladas en el caso del IVA.

Con relación a estos reclamos, cabe destacar que en la causa Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella, con fecha 8 de octubre de 2015, la Sala II de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó una sentencia que revoca y deja sin efecto la resolución dictada por el Tribunal Fiscal de la Nación de fecha 30 de julio de 2013 (por la cual había confirmado parcialmente la determinación de oficio por los impuestos omitidos por los ejercicios fiscales marzo de 2002 a noviembre de 2005 por aproximadamente \$ 549 millones, en moneda de cierre) haciendo lugar a los planteos esgrimidos por el Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella en cuanto a la inaplicabilidad de los ajustes pretendidos por la autoridad fiscal. Con fecha 30 de noviembre de 2015, el Fisco interpuso recurso extraordinario federal por ante la Corte Suprema, siendo contestado el 16 de diciembre de 2015. Al respecto, con fecha 10 de agosto de 2017 la Corte Suprema dictó resolución rechazando el recurso mencionado, por lo que la sentencia dictada por la Cámara en favor del Fideicomiso ha quedado firme.


En opinión de los asesores fiscales de las entidades, si bien esta sentencia es estrictamente aplicable a "Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella" por los ejercicios 2002 a 2005, sus definiciones, en lo referente al tratamiento fiscal de la operatoria llevada a cabo, son de tal claridad y contundencia que se hacen extensibles a las restantes causas en las que se discute el IVA.

En tal sentido, las circunstancias mencionadas han sido puestas en conocimiento del Tribunal Fiscal en los otros expedientes que versan sobre el tema y en los que son parte, según el caso, las entidades mencionadas.

Todo el procedimiento descrito en los párrafos precedentes se ha empleado desde el inicio de la comercialización de los lotes en el año 1999 en cuya venta fue de aplicación la normativa antes referida. Cabe destacar que los últimos barrios que obtuvieron la aprobación de sus planos de mensura y subdivisión

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Orla
 Director

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

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

con dicha metodología fueron Los Alisos y Lagos del Golf, habiéndose iniciado los procesos de escrituración a los compradores de sus propiedades en los años 2019 y 2021, respectivamente.

Cabe destacar que el sistema de subdivisión utilizado para los barrios que ya cuentan con la posibilidad de transferir el dominio individual de las parcelas, es el denominado por "geodesia" y es el que se está planteando continuar aplicando, salvo en los casos que sea de aplicación la subdivisión por el sistema de propiedad horizontal especial.

La situación particular de cada entidad es la siguiente:

- **Nordelta S.A.:** los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente, a los ejercicios 2002 a 2012 ascienden aproximadamente a \$ 15.060 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios 2000 a 2011 ascienden aproximadamente a \$ 2.882 millones. Nordelta S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Con fecha 26 de junio de 2019, la ARCA rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 2.785 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 801 millones, que incluye la imputación de los resultados sujetos a impuestos de los fideicomisos. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- **Fideicomiso Golf Club Nordelta:** los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2004 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 8.840 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2007 a 2009 asciende aproximadamente a \$ 224 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la ARCA rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 5.148 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 278 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- **Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella:** los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los ejercicios 2002 a 2010 ascienden aproximadamente a \$ 64.397 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2006 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 696 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la ARCA rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 160 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 14 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- **Fideicomiso Los Alisos:** el expediente iniciado por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 3.316 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del IG atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 134 millones. Con fecha 21 de junio de 2019 se presentó Recurso de apelación a fin de obtener la revocación de las Resoluciones emitidas por los ejercicios 2014 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 14 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 9 millones. Con fecha 19 de febrero de 2020, el Tribunal Fiscal de la Nación emitió una sentencia revocando todas las resoluciones recurridas por el Fisco Nacional.

El Directorio de Nordelta S.A. y el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A., en carácter de fiduciaria de los fideicomisos, teniendo en cuenta la opinión de sus asesores fiscales y los antecedentes ya citados, han decidido rechazar las pretensiones fiscales y no registrar provisión alguna por estos conceptos

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

en los estados financieros de Nordelta S.A. respecto de los juicios en trámite, en razón que consideran que les asisten argumentos que sustentan sus posiciones y la resolución favorable final de cada caso.

Con fecha 17 de diciembre de 2025 la Cámara de apelaciones confirmó una medida precautoria que tramita ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N° 1 de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, bajo el expediente SI1-13418-2025, por la cual se ordena detener provisoriamente la ejecución de ciertos trabajos en uno de los barrios del emprendimiento urbano Nordelta. Como parte de dicha medida precautoria se solicita que se realice un Estudio de Impacto Ambiental Acumulativo sobre la situación biológica actual en el emprendimiento urbano Nordelta, que complemente y profundice los Estudios de Impacto Ambiental ya existentes. El Directorio y la Gerencia de la Sociedad, en función de la opinión de los asesores legales internos y externos consideran que existen antecedentes suficientes para que una vez aprobado el Estudio de impacto ambiental la medida precautoria sea dejada sin efecto.

12. Contratos de arrendamientos

No hay contratos de arrendamiento no cancelables.

El cargo a resultados por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Nota 6.20) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

Arrendador

Los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendador consisten en las propiedades de inversión de la entidad y tienen periodo de vigencia de hasta 10 años. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del periodo de arrendamiento.

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para la Sociedad, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos años. La Sociedad no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.

El análisis de madurez de pagos por arrendamientos operativos es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Menos de un año	986	1.013
De uno a diez años	2.958	3.040
Total	3.944	4.053

Arrendatario

Con fecha 1 de mayo de 2025, la Sociedad celebró un nuevo contrato de locación con Pedro Podesta S.A. para el alquiler de las oficinas donde la Sociedad lleva adelante sus operaciones. La duración del contrato se estableció en 36 meses. No hay salidas de efectivo futuras a las que la Sociedad esté potencialmente expuesta no reflejadas en la medición del pasivo, y tampoco hay transacciones de venta con arrendamiento posterior.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se registran los siguientes saldos por el arrendamiento:

	31/12/2025	31/12/2024
Cargo por depreciación	297	233
Gastos de intereses	(82)	(18)
Pagos realizados	333	71

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Bañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3.)

El análisis de los vencimientos futuros de los pasivos por arrendamiento es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Pagos a realizar dentro de los próximos 12 meses	316	87
Pagos a realizar posteriores a los próximos 12 meses	1.251	-
Total	1.567	87

13. Bienes de disponibilidad restringida

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

14. 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.


15. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2025 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros consolidados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de marzo de 2026, fecha en que estos estados financieros consolidados 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 consolidados.

16. Aprobación de estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de marzo de 2026.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Activo	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	3.268	1.767
Propiedades de inversión	5.2	18.234	17.282
Inventario	5.3	275.406	390.205
Inversiones en subsidiarias y otras entidades	5.4	4.484	6.022
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	49	18
Otros créditos	5.6	6.621	2.135
Total del activo no corriente		308.062	417.429
Activo corriente			
Inventario	5.3	294.224	115.422
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	178	135
Otros créditos	5.6	70.181	23.535
Inversiones en activos financieros	5.7	18.415	69.748
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	4.817	3.336
Total del activo corriente		387.815	212.176
Total del activo		695.877	629.605
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		33.081	33.081
Resultados acumulados		26.781	104.748
Total del patrimonio		59.862	137.829
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	241.388	181.744
Deudas por arrendamiento	5.13	1.251	-
Pasivo por impuesto diferido	5.14	98.739	118.551
Provisiones	5.15	30	185
Total del pasivo no corriente		341.408	300.480
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	266.608	156.816
Deudas comerciales	5.10	10.957	11.043
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	11.763	14.703
Deudas sociales	5.12	1.917	1.804
Deudas por arrendamiento	5.13	320	87
Otras deudas	5.16	3.042	6.843
Total del pasivo corriente		294.607	191.296
Total del pasivo		636.015	491.776
Total del pasivo y del patrimonio		695.877	629.605

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados de resultados integrales

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024


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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.17	96.672	240.311
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.18	(22.731)	(44.549)
Utilidad bruta		73.941	195.762
Gastos de comercialización	5.20	(16.732)	(25.148)
Gastos de administración	5.21	(12.775)	(12.526)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	1.556	(7.241)
Otros ingresos operativos	5.22	942	1.710
Otros egresos operativos	5.23	(5.622)	(3.683)
Utilidad operativa		41.310	148.874
Resultado de inversiones en subsidiarias	5.19	(1.538)	(1.497)
Ingresos financieros	5.24	28.783	88.971
Costos financieros	5.25	(67.990)	(123.091)
Otros ingresos y (egresos), netos		(424)	980
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		10.369	20.912
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		10.510	135.149
Impuesto a las ganancias	5.14	(1.123)	(47.795)
Utilidad neta del ejercicio		9.387	87.354

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Oriá
 Director

Nordelta S.A.

Estados separados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2.)

	Aportes de los propietarios		Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	
Salidos al 1/1/2024	26	33.055	33.081	5.892	9.803	10.778	114.106	173.660
Distribución de resultados acumulados (***)	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva legal	-	-	-	724	-	-	(724)	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	113.382	-	(113.382)	-
Desafectación de reserva voluntaria (****)	-	-	-	-	(123.185)	-	-	(123.185)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	87.354	87.354
Salidos al 31/12/2024	26	33.055	33.081	6.616	-	10.778	87.354	137.829

(*) 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					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	
Salidos al 1/1/2025	26	33.055	33.081	6.616	-	10.778	87.354	137.829
Distribución de resultados acumulados (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	87.354	-	(87.354)	-
Desafectación de reserva voluntaria (**)	-	-	-	-	(87.354)	-	-	(87.354)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	9.387	9.387
Salidos al 31/12/2025	26	33.055	33.081	6.616	-	10.778	9.387	59.862

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

(****) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de diciembre del 2024.

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados de flujos de efectivo

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	31/12/2025	31/12/2024
Actividades operativas		
Utilidad neta del ejercicio	9.387	87.354
<u>Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el flujo neto de efectivo generado por / (aplicado) en las actividades operativas</u>		
Impuesto a las ganancias	1.123	47.795
Depreciación de propiedad, planta y equipo	436	355
Resultados generados por las inversiones en activos financieros e instrumentos derivados	(646)	(13.134)
Resultado de inversiones en subsidiarias	1.538	1.497
Variación neta provisión para deudores incobrables	(1)	(30)
Variación neta de provisiones	(108)	41
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(86.652)	(214.639)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(1.556)	7.241
Intereses financieros por arrendamiento	82	18
Diferencia de cambio de arrendamientos	313	(259)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(7.229)	(35.758)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(2.164)	(11.883)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
(Aumento) / Disminución de inventario	(63.211)	270
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(45.477)	4.667
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(73)	1.093
Disminución de deudas comerciales, sociales y otras	(10.254)	(30.727)
Pagos por arrendamientos	(333)	(239)
Aumento de pasivos del contrato	224.019	160.936
Pago impuesto a las ganancias	(17.442)	(32.157)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	1.752	(27.559)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(561.532)	(763.568)
Venta de activos financieros	595.182	779.191
Préstamos otorgados (*)	(36.461)	-
Pago por compra de Propiedad, planta y equipo	(477)	(80)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(3.288)	15.543
Actividades de financiación		
Pago de dividendos (*)	(6.150)	(38.874)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(6.150)	(38.874)
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(7.686)	(50.890)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	3.336	6.576
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	9.167	47.650
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(7.686)	(50.890)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 5.8)	4.817	3.336

(*) Los préstamos otorgados y pago de dividendos fueron a partir de efectivo y equivalentes, valores y compensación de macrolotes ver Notas 5.6 y 5.8.2

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados**

Al 31 de diciembre 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.

2. Bases de preparación de los estados financieros separados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros separados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los 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 separados de la Sociedad por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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.

Los presentes estados financieros separados 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 separados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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 ejercicio actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, 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 separados 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 separados al 31 de diciembre de 2025, incluyendo las cifras correspondientes al 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 separados están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & C^o. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Cheuhy Orfa
 Director

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

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

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasa de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

Dicha reexpresión debe efectuarse como si la economía hubiera sido siempre hiperinflacionaria, utilizando un índice general de precios que refleje los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. Para efectuar esa reexpresión se utiliza una serie de índices elaborada y publicada mensualmente por la FACPCE, que combina el índice de precios al consumidor ("IPC") nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC") a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre de 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, para los cuales el INDEC no ha difundido información sobre la variación en el IPIIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 31,55% y 117,76% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.


A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado separado de situación financiera

- a) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. En un ejercicio inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.
- b) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- c) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.
- d) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del ejercicio por depreciación de las propiedades, planta y equipo, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, Planta y Equipo, Inversiones en subsidiarias y otras entidades, ciertas partidas de Otros Créditos, Inventarios y Pasivos del contrato.

- e) Cuando proceda la activación de costos financieros en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- f) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio. Cabe señalar que a partir del ejercicio 2018 las altas de propiedad, planta y equipo se ajustan por inflación para propósitos fiscales.

Reexpresión del estado separado de resultados integrales

- a) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- b) La pérdida neta y/o ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Reexpresión del estado separado de cambios en el patrimonio

Luego de la reexpresión a la fecha de transición (1° de enero de 2017), todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del ejercicio, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Los otros resultados integrales se presentan en términos reales.

Reexpresión del estado separado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.


El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados

A continuación, se detallan las normas o interpretaciones implementadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Orla
 Director

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

Al 31 de diciembre 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 estas modificaciones no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los estados financieros separados de la Sociedad.

3.2 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha**NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros**


En abril de 2024 el IASB emitió la NIIF 18 la cual reemplaza a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, con el objetivo de brindar mejor información sobre el rendimiento financiero de las entidades mejorando su comparabilidad, y que resulta aplicable para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027.


La NIIF 18 introduce los siguientes requerimientos de información que pueden agruparse en 2 grupos principales:

- Agrupar los ingresos y gastos en tres categorías definidas: (i) operación; (ii) financiación e (iii) inversión, e incluir determinados subtotales definidos, como por ejemplo el resultado operativo y el resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias, con el objetivo de mejorar la comparabilidad del estado de resultados integrales.
- Brindar mayor información sobre las medidas de rendimiento definidas por el management, que si bien no son obligatorias, en caso de incluir este tipo de medidas la entidad deberá revelar el motivo por el que dichas medidas son de utilidad para los usuarios de los estados financieros, su forma de cálculo, una reconciliación con el subtotal más directamente comparable del estado de resultados integrales, entre otros.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

Adicionalmente, la NIIF 18 establece orientaciones más detalladas sobre cómo organizar la información dentro de los estados financieros y si la misma debe proporcionarse en los estados financieros principales o en notas, con el objetivo de mejorar la agrupación de la información en los estados financieros.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIIF 18.

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

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

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

Modificaciones a la NIIF 9 y 7

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

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

Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

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

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados**

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

No hay otras normas o interpretaciones que aún no hayan entrado en vigencia y de las cuales se espera que tengan un efecto material en los estados financieros de la Sociedad.

3.3 Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico reexpresado en moneda de cierre en el caso de las partidas no monetarias, excepto por la revaluación de ciertos activos no corrientes e instrumentos financieros, que son medidos al valor razonable al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a lo mencionado más abajo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

Las normas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros separados son las que se describen a continuación:

3.3.1 Moneda funcional y moneda extranjera

Las partidas de los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico principal en que opera la Sociedad (la moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias y fideicomisos es el peso argentino.

En la preparación de los estados financieros, las transacciones en monedas diferentes a la moneda funcional (monedas extranjeras) son registradas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción. A la fecha de cierre del ejercicio, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. Las partidas no monetarias valuadas a sus valores razonables que están denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha cuando los valores razonables fueron determinados.

Las partidas no monetarias que son valuadas en términos del costo histórico en moneda extranjera no son reconvertidas. Las diferencias de cambio son reconocidas en el estado de resultados integrales en el ejercicio en que se originaron.

3.3.2 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos contablemente cuando la Sociedad es parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son medidos en el momento inicial a su valor razonable. Los costos de transacción que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados) son adicionados o deducidos al valor razonable de los activos o pasivos financieros, según corresponda, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros

Los activos financieros son medidos con posterioridad a su reconocimiento inicial a costo amortizado o valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Un activo financiero es medido posteriormente a su costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Un activo financiero es medido posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales, así como con la venta de los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Todos los otros activos financieros son medidos con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados, tales como los fondos comunes de inversión e inversiones en bonos del tesoro americano.

El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación del ingreso por intereses a los períodos relevantes del instrumento. Para activos financieros distintos a aquellos que tienen deterioro crediticio en su reconocimiento inicial, la tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los ingresos de fondos futuros, excluyendo pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento o, si fuera apropiado, un período más corto, al valor de libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que dicho activo es medido en el reconocimiento inicial menos los pagos de capital más la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre dicho monto inicial y el monto a cobrar al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida crediticia. El valor bruto de libros de un activo financiero es el costo amortizado antes de ajustar por cualquier pérdida crediticia.

El ingreso por intereses es reconocido utilizando el método de interés efectivo para instrumentos medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los ingresos por intereses son reconocidos en la línea "ingresos financieros".

Los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambio en otros resultados integrales son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Con posterioridad, los cambios en el valor de libros como resultado de ganancias y pérdidas por diferencia de cambio, ganancias o pérdidas de deterioro e intereses ganados calculados usando el método de interés efectivo son reconocidas en resultados del ejercicio. Los montos reconocidos en resultados son los mismos montos que hubieran sido reconocidos en resultados si los activos financieros estuvieran medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor de libros son reconocidos en otros resultados integrales. Cuando estos instrumentos se dan de baja, las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados del ejercicio.


Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada ejercicio, con cualquier ganancia o pérdida por valor razonable reconocida en resultados.

El valor de libros de los activos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en dicha moneda y convertido al tipo de cambio de cierre vigente al cierre de cada ejercicio. Para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en resultados, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados. Para activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, las diferencias de cambio sobre el costo amortizado son reconocidas en resultados, mientras que el resto son reconocidas en otros resultados integrales.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

La Sociedad reconoce, de corresponder, una desvalorización por pérdidas crediticias esperadas en instrumentos de deuda medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, créditos por ventas y activos de contrato. El monto de pérdidas crediticias esperadas es actualizado a cada cierre de ejercicio para reflejar cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero. No obstante, ello, en virtud de la naturaleza de sus activos financieros la Sociedad no ha identificado riesgos crediticios significativos sobre los mismos.

La Sociedad da de baja activos financieros solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor de libros y la contraprestación recibida y a recibir es reconocida en resultados. Al dar de baja un activo financiero clasificado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada en otros resultados integrales se reclasifica a resultados.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es: (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenido para negociar; o (iii) es designado a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable, con ganancias o pérdidas de cambios en valor razonable reconocidos en resultados. El resultado neto reconocido en resultados incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, el monto de cambio en valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo crediticio del pasivo es reconocido en otros resultados integrales. El cambio remanente de valor razonable del pasivo es reconocido en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo crediticio del pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados. En su lugar, son transferidos a resultados acumulados al dar de baja el pasivo financiero.


Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenidos para negociar; o (iii) designados a valor razonable con cambios en resultados, se miden con posterioridad a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y de atribuir el gasto de intereses al ejercicio relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del pasivo financiero o (si es más apropiado) un período más corto, al costo amortizado del pasivo financiero.

Para pasivos financieros denominados en moneda extranjera y que son medidos a costo amortizado al cierre de cada ejercicio, las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio son determinadas sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas por diferencia de cambio son reconocidas en resultados.

El valor razonable de pasivos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en moneda extranjera y convertido al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio. Para pasivos financieros que son medidos a valor razonable con cambios en resultados, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y es reconocido en resultados.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaduín 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

La Sociedad da de baja pasivos financieros cuando, y solo cuando, sus obligaciones son cumplidas, canceladas o han expirado. La diferencia entre el valor de libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y a pagar es reconocida en resultados.

3.3.3 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo corresponden a activos que se utilizan para el suministro de bienes y/o servicios; o con fines administrativos; o se encuentran en proceso de construcción para destinarse a tales fines. Dichos bienes han sido valuados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder.

Las mejoras efectuadas han sido valuadas a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados en los ejercicios en que se incurren.

La depreciación de edificios, rodados, instalaciones, máquinas y equipos y muebles y útiles es reconocida en el resultado de cada ejercicio, excepto las depreciaciones imputadas al costo de obras en curso de ejecución que son activadas en el rubro inventarios. Los terrenos no son depreciados.

La depreciación es reconocida como una disminución del valor de costo reexpresado menos su valor residual al término de su vida útil, utilizando el método de línea recta o por patrón de consumo (horas de utilización del bien), según corresponda. Las vidas útiles estimadas y los valores residuales son revisados a cada cierre de ejercicio, considerando el efecto de cualquier cambio en las estimaciones de forma prospectiva. Las vidas útiles estimadas al cierre de cada ejercicio son las siguientes:

Bienes	Vida útil (años)	Vida útil (horas)
Inmuebles	50	-
Rodados	5	-
Instalaciones	10	-
Maquinarias y equipos	10	10.000
Muebles y útiles	10	-

Un ítem de propiedad, planta y equipo se da de baja por su disposición o cuando se estima que no habrá beneficios económicos futuros derivados de su uso. La ganancia o pérdida derivada de la baja es determinada como la diferencia entre el valor de venta obtenido y el valor contable reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2 y se imputa al resultado del ejercicio en el cual el ítem sea dado de baja.

3.3.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas con el objeto de obtener rentas producto del alquiler de las mismas o por apreciación de valor.

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

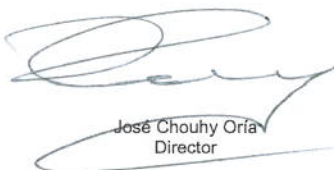
- Propiedades alquiladas o que se tienen para ser alquiladas a través de arrendamientos operativos. Los contratos de alquiler son firmados generalmente por plazos iguales o superiores a los tres años de duración, con posibilidad de cancelación por parte del locatario a partir de los seis meses de firmado el contrato.

Las propiedades alquiladas han sido valuadas inicialmente a su valor de costo. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad ha adoptado como política contable el modelo del valor razonable. El

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Orfán
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

valor razonable se determina sobre la base de una valuación técnica efectuada por un experto valuador independiente con experiencia en la localidad y categoría de dichas propiedades de inversión.

3.3.5 Inventarios

Los inventarios han sido valuados al menor entre el valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta del inventario menos los costos estimados para concretar la venta.

El costo de los inventarios comprende todos los costos relacionados con la adquisición y transformación de los mismos, entre los cuales se incluye el costo de los terrenos adquiridos, los materiales consumidos y la mano de obra.

Los costos de financiación en términos reales directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de inventarios, que corresponden a activos que requieran necesariamente de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para la venta, son capitalizados formando parte del costo de dichos activos, hasta el momento que se encuentren sustancialmente listos para la venta.

El costo de inventario reconocido en resultados en la venta es determinado por referencia a los costos específicos incurridos en la propiedad vendida y una atribución de los costos no específicos.

3.3.6 Inversiones en subsidiarias y otras entidades

Las inversiones en subsidiarias y fideicomisos han sido valuadas de acuerdo con el método de la participación, en base a los estados financieros de dichas entidades a la fecha de cierre del ejercicio, los cuales fueron presentados y/o han sido convertidos a NIIF.

Las participaciones en asociaciones civiles y vecinales han sido valuadas al valor original de los aportes, reexpresados de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2, el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

3.3.7 Efectivo y equivalentes del efectivo

Incluye caja, depósitos en cuentas de entidades financieras e inversiones de corto plazo con vencimiento originales hasta 90 días, con riesgo bajo de variación en su valor y que se destinan atender obligaciones de corto plazo. Los mismos se miden a valor nominal incluyendo intereses/resultados devengados, de corresponder. Los importes denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

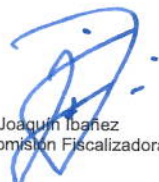
3.3.8 Pasivos del contrato

Los anticipos de clientes recibidos en pesos han sido valuados de acuerdo al monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2. En virtud que los contratos asociados a dichos anticipos contemplan, en forma implícita, un componente financiero significativo, como resultado de la existencia de un periodo prolongado entre la fecha de recepción de los anticipos y la entrega del bien, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad calcula el costo financiero real correspondiente y lo incluye en el saldo de los anticipos. Dicha estimación es realizada sobre la base del costo de financiación actual de la Sociedad o al que debería acceder si no contara con la financiación otorgada por el cliente.

3.3.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado por el cual es probable que tenga que cancelar dicha obligación y

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Orta
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar. El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la obligación.

3.3.10 Otras deudas

Las otras deudas han sido valuadas al valor nominal del monto que se estima pagar. Cuando el efecto del valor tiempo del dinero es material, se valúa al valor presente de los pagos que se espera incurrir para cancelar el pasivo.

Los pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

3.3.11 Impuesto a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a pagar corriente es determinado sobre la ganancia imponible del ejercicio. La ganancia imponible difiere de la ganancia expuesta en el estado de resultados integrales porque excluye partidas que son imponibles o deducibles en otros años e incluye partidas que nunca serán gravables o deducibles.

El pasivo por impuesto corriente es calculado utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base fiscal utilizada en el cómputo de la ganancia impositiva. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias imponibles, y los activos por impuesto diferido, incluyendo activos diferidos por quebrantos impositivos, son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias deducibles en la medida que resulte probable que existan ganancias impositivas contra la cual las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas. El valor contable de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cierre de cada ejercicio y reducido en la medida que deje de ser probable la existencia de suficiente ganancia impositiva disponible que permita que todo o una parte de dicho activo sea recuperado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas impositivas que se espera resulten aplicables en el ejercicio en el cual el pasivo sea cancelado y el activo realizado, basados en tasas y normas impositivas vigentes a la fecha de cierre del ejercicio. La medición de los activos y pasivos por impuesto diferido refleja las consecuencias fiscales que deberían ocurrir de acuerdo al modo en que la Sociedad espera, a la fecha de emisión de los estados financieros, recuperar o cancelar el valor contable de sus activos y pasivos.

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

31 de diciembre 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	

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Bañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

Siguiendo el criterio de valuación mencionado anteriormente, los activos y pasivos por impuesto diferido deben registrarse a la alícuota que se espera esté vigente al momento de su utilización.

De acuerdo con las disposiciones de las NIIF, los activos o pasivos por impuesto diferido son clasificados como activos o pasivos no corrientes. El impuesto a las ganancias corriente y diferido es reconocido como gasto o ingreso en el estado de resultados integrales, excepto cuando se relacione con partidas acreditadas o debitadas directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto es también reconocido directamente en el patrimonio neto.

En la Nota 5.14 a los presentes estados financieros separados se incluye la composición del saldo del impuesto a las ganancias diferido neto Activo/(Pasivo) y la conciliación entre el cargo a resultados registrado por el impuesto a las ganancias y el resultante de aplicar la tasa establecida por las normas impositivas vigentes.

3.3.12 Cuentas del patrimonio

Capital social y ajuste de capital

El capital social ha sido reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., en función de las respectivas fechas de suscripción. La cuenta "Capital social" se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste de capital".

Reservas legal, facultativa y especial

Las reservas legal, facultativa y especial se han mantenido a su valor nominal a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., considerando los movimientos de cada ejercicio.

Resultados acumulados

Los resultados acumulados a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) se han determinado por diferencia patrimonial y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., considerando los movimientos de cada ejercicio.

3.3.13 Cuentas del estado de resultados integrales

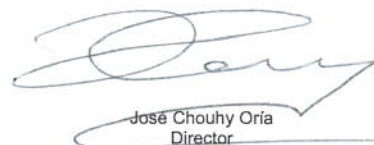
Las cuentas del estado de resultados integrales han sido registradas mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- Las cuentas que acumulan operaciones monetarias se reexpresaron mediante la aplicación a los importes originales de los coeficientes correspondientes al mes de devengamiento aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.
- Los cargos por consumos de activos no monetarios se calcularon en función de los valores reexpresados de tales activos aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

- Los resultados de inversiones permanentes han sido determinados sobre la base del método del valor patrimonial proporcional a partir de los estados financieros de las dichas sociedades reexpresados en moneda de cierre.

Los ingresos financieros, los costos financieros y las diferencias de cambio se exponen netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que los generaron. Bajo la denominación de "Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda" se expone el efecto neto de la inflación sobre los activos y pasivos monetarios restantes

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 separados, 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 ejercicio en el cual se efectúa, en tanto la revisión afecte sólo a ese ejercicio, o en el ejercicio de la revisión y ejercicios futuros, si la revisión afecta al ejercicio corriente y a ejercicios futuros.

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

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

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

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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 separados incluyen provisiones para contingencias con el objeto de cubrir reclamos o eventuales reclamos y acciones judiciales, controversias y otras contingencias de carácter laboral, comercial, fiscal y otros riesgos diversos. Para su estimación, el Directorio de la Sociedad considera la opinión de sus asesores legales y fiscales.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad estiman que la resolución final de las situaciones contingentes no afectará significativamente la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de la Sociedad, por encima de los montos contabilizados.

La Sociedad tiene contingencias impositivas descritas en la Nota 10 de los estados financieros separados. 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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joanuján 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 separados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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


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

En la Nota 5.14 se incluye información sobre la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5 Composición de los principales rubros de los estados financieros separados

5.1 Propiedad, planta y equipo

	31/12/2025						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	183	1.192	34	4.497	35	700	6.641
Aumentos	-	61	-	416	-	1.648	2.125
Bajas	-	-	-	-	-	(700)	(700)
Saldos al cierre del ejercicio	183	1.253	34	4.913	35	1.648	8.066
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	66	754	26	3.371	35	622	4.874
Depreciación	3	136	2	186	-	297	624
Bajas	-	-	-	-	-	(700)	(700)
Saldos al cierre del ejercicio	69	890	28	3.557	35	219	4.798
Valores residuales al 31/12/2025	114	363	6	1.356	-	1.429	3.268

	31/12/2024						Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	183	1.184	34	4.444	35	700	6.580
Aumentos	-	28	-	53	-	-	81
Baja	-	(20)	-	-	-	-	(20)
Saldos al cierre del ejercicio	183	1.192	34	4.497	35	700	6.641
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	61	652	25	3.110	31	389	4.268
Depreciación	5	123	1	261	4	233	627
Baja	-	(21)	-	-	-	-	(21)
Saldos al cierre del ejercicio	66	754	26	3.371	35	622	4.874
Valores residuales al 31/12/2024	117	438	8	1.126	-	78	1.767

5.2 Propiedades de inversión

	31/12/2025		31/12/2024	
	Propiedades en alquiler	Total	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	17.282	17.282	23.718	23.718
Aumento / (disminución) por revaluación (*)	1.556	1.556	(7.241)	(7.241)
Transferencia hacia Inventario	(604)	(604)	-	-
Transferencia desde Inventario	-	-	805	805
Saldo al cierre del ejercicio	18.234	18.234	17.282	17.282

(*) 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 830 y \$ 969, respectivamente en concepto de alquileres.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5.3 Inventario

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	275.406	390.205
Total	275.406	390.205
Corrientes		
Inventario terminado	20.642	39.263
Inventario de reventa	15.477	9.799
Inventario en proceso (*)	258.105	34.300
Inventario - materiales	-	32.060
Total	294.224	115.422

Los costos financieros activados al 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$ 16.642 (no corriente) y \$ 20.555 (corriente) y al 31 de diciembre de 2024 \$ 4.068 (no corriente) y \$ 890 (corriente).

(*) Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye gastos de obra por:

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	5.116	5.457
Otros beneficios al personal	10	1
Servicios de terceros	991	18
Combustible y otros servicios	500	562
Depreciación de propiedad, planta y equipo	188	272
Seguros	47	54
Electricidad y otros servicios	14	14
Gastos diversos	179	183
Total	7.045	6.561

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

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


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

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

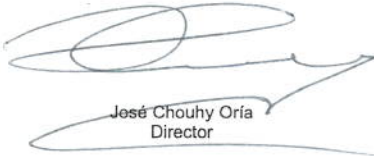
Los rubros inversiones en subsidiarias y en otras entidades incluyen:

Entidad	Cantidad	VN	31/12/2025	31/12/2024	Última información disponible al 31/12/2025			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(125)	(55)	Administradora	(56)	(70)	(125)
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	4.640	6.042	Servicios	6.041	(1.401)	4.641
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(138)	(72)	Inmobiliaria	(140)	(135)	(276)
Subtotal			4.377	5.915				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			107	107	Administradora			
Subtotal			107	107				
Total			4.484	6.022				

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	49	18
Total	49	18
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	2	87
Deudores por alquileres	213	95
Subtotal	215	182
Previsión para pérdidas esperadas	(37)	(47)
Total	178	135

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la evolución de la previsión 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 ejercicio
Previsión para pérdidas esperadas	47	26	(27)	(9)	37
Total al 31/12/2025	47	26	(27)	(9)	37
Total al 31/12/2024	136	54	(84)	(59)	47

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

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


5.6 Otros créditos

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	6.607	2.121
Depósito en garantía	14	14
Total	6.621	2.135
Corrientes		
Anticipos a proveedores	7.326	4.424
Gastos pagados por adelantado (*)	5.136	10.366
Embargos	154	145
Créditos por cesión	1.182	1.547
Gastos a recuperar	197	102
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	53.076	3.194
Créditos fiscales	577	481
Anticipos de honorarios a Directores	2.480	1.795
Otros créditos a cobrar	-	1.403
Diversos	53	78
Total	70.181	23.535

(*) Al 31 de diciembre de 2025 y 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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión, lo que ocurra primero. El monto imputado a resultados por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$ 6.120 y \$ 13.074, respectivamente, y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Inversiones en activos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	18.415	22.165
Valores representativos de deuda en dólares / pesos	-	47.583
Total	18.415	69.748

5.8 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y saldos en bancos	3.336	6.576
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.336	6.576
Efectivo y saldos en bancos	4.817	3.336
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	4.817	3.336

5.8.2 Información adicional – operaciones que no afectan el efectivo.

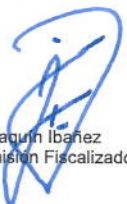
Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad realizó las siguientes transacciones significativas que no implicaron movimientos de efectivo:

	31/12/2025	31/12/2024
- Consultatio S.A.		
Entrega de tierras con créditos con partes relacionadas	17.850	-
Créditos con partes relacionadas cancelados con activos financieros	18.329	-
Créditos con partes relacionadas compensados con pago de dividendos (Nota 7.2)	40.585	39.336
Pago de dividendos con activos financieros	-	21.934
Total	76.764	61.270
- Einetius S.A.		
Entrega de tierras con créditos con partes relacionadas	14.219	-
Créditos con partes relacionadas compensados con pago de dividendos (Nota 7.2)	40.619	44.975
Total	54.838	44.975
- Pagos impositivos		
Anticipos de impuestos compensados	242	-
Anticipos de impuesto pagados con activos financieros	3.875	-
Total	4.117	-

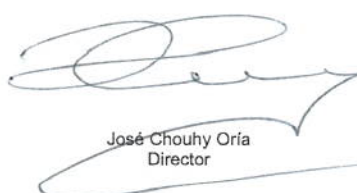
5.9 Pasivo del contrato

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra primero.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (*)	241.388	181.744
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (*)	266.608	156.816
Anticipos de clientes recibidos	507.996	338.560
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	134.375	127.090
Boletos de compraventa vigentes	642.371	465.650

(*) Al 31 de diciembre de 2025 incluye saldos por \$ 5.946 (no corriente) y \$ 54.362 (corriente) con partes relacionadas, detallados en la Nota 7.2.

(**) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compraventa 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 86.652 y \$ 214.639, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores	2.462	3.332
Provisiones	8.495	7.711
Total	10.957	11.043

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

	31/12/2025	31/12/2024
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	11.763	14.703
Total	11.763	14.703

5.12 Deudas sociales


	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	404	520
Provisión para vacaciones y otros	1.513	1.284
Total	1.917	1.804

5.13 Deudas por arrendamiento

	31/12/2025	31/12/2024
No Corriente		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	1.251	-
Total	1.251	-
Corriente		
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	320	87
Total	320	87

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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-Gría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5.14 Pasivo por impuesto diferido

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 está compuesto de la siguiente manera:

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto a las ganancias corriente	(21.186)	(30.646)
Diferencia provisión ejercicio anterior	251	3.866
Impuesto a las ganancias diferido	19.812	(21.015)
Impuesto a las ganancias	(1.123)	(47.795)

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Utilidad contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	10.510	135.149
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(3.679)	(47.302)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	385	(524)
Donaciones	-	3
Diferencia provisión ejercicio anterior	251	3.866
Resultado por la posición monetaria neta y otros	1.920	(3.838)
Cargo a resultados por impuesto a las ganancias	(1.123)	(47.795)

La evolución del impuesto diferido por los ejercicios económicos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se indica a continuación:

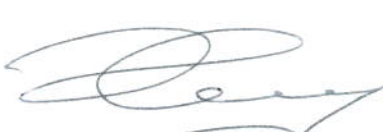
	31/12/2024	Resultado	31/12/2025
Propiedad, planta y equipo	(124)	169	45
Propiedades de inversión	(6.038)	(342)	(6.380)
Inventario	(141.955)	(15.052)	(157.007)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(36)	1	(35)
Otros créditos	(2.908)	741	(2.167)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	3	78	81
Pasivos del contrato	30.515	33.557	64.072
Provisión para contingencias y otros	2.000	227	2.227
Arrendamientos	3	46	49
Ajuste por inflación impositivo	(11)	11	-
Quebrantos	-	376	376
Pasivo por impuesto diferido	(118.551)	19.812	(98.739)

	31/12/2023	Resultado	31/12/2024
Propiedad, planta y equipo	(189)	65	(124)
Propiedades de inversión	(8.282)	2.244	(6.038)
Inventario	(143.038)	1.083	(141.955)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	475	(511)	(36)
Otros créditos	(4.663)	1.755	(2.908)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(1.406)	1.409	3
Pasivos del contrato	55.783	(25.268)	30.515
Provisión para contingencias y otros	2.026	(26)	2.000
Arrendamientos	89	(86)	3
Ajuste por inflación impositivo	(66)	55	(11)
Quebrantos	1.735	(1.735)	-
Pasivo por impuesto diferido	(97.536)	(21.015)	(118.551)

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Recupero (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	185	(108)	(47)	30
Total al 31/12/2025	185	(108)	(47)	30
Total al 31/12/2024	329	41	(185)	185

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

5.16 Otras Deudas

	31/12/2025	31/12/2024
Provisión honorarios a Directores	2.480	1.795
Provisión bienes personales	195	340
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	37	28
Retenciones y percepciones a depositar	147	4.345
Impuesto sobre los ingresos brutos	181	331
Otras deudas fiscales	2	4
Total	3.042	6.843

5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por ventas de bienes	95.842	239.342
Ingresos por alquileres	830	969
Total	96.672	240.311

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

5.18 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31/12/2025	31/12/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(49.062)	(79.688)
Transferencia hacia propiedades de inversión	-	805
Bajas por cesiones	-	298
Altas inventario terminado	(62)	(12.296)
Altas inventario de reventa	(9.726)	(2.730)
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	36.119	49.062
Total	(22.731)	(44.549)

(*) Incluye inventario terminado y de reventa.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados**

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(70)	21
Redes y Servicios S.A.	(1.401)	(1.513)
Lago Norte Propiedades S.A.	(67)	(5)
Total	(1.538)	(1.497)

5.20 Gastos de comercialización

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Remuneraciones y cargas sociales	(2.144)	(2.198)
Honorarios y retribuciones	(118)	(160)
Expensas	(2.209)	(3.148)
Impuestos, tasas y contribuciones	(4.905)	(8.816)
Comisiones	(3.728)	(5.941)
Gastos de ventas	(2.427)	(2.889)
Gastos de marketing	(958)	(1.526)
Electricidad y otros servicios	(142)	(70)
Seguros	(2)	(8)
Deudores incobrables	(26)	(54)
Gastos generales	(73)	(338)
Total	(16.732)	(25.148)

5.21 Gastos de administración

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Remuneraciones y cargas sociales	(3.614)	(3.453)
Honorarios a Directores	(2.954)	(2.390)
Otros beneficios al personal	(608)	(546)
Viáticos y movilidad	(35)	(32)
Honorarios y retribuciones	(1.661)	(995)
Depreciación de propiedad, planta y equipo	(436)	(355)
Expensas	(148)	(185)
Impuestos, tasas y contribuciones	(860)	(2.067)
Gastos de reparación y mantenimiento	(167)	(125)
Electricidad y otros servicios	(206)	(205)
Gastos bancarios	(471)	(655)
Seguros	(5)	(7)
Gastos de informática	(1.197)	(1.133)
Alquileres	(115)	(33)
Gastos generales	(298)	(345)
Total	(12.775)	(12.526)

5.22 Otros ingresos operativos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	79	59
Recupero créditos incobrables	27	84
Resultados por cesiones y rescisiones	728	1.567
Recupero de provisión para contingencias	108	-
Total	942	1.710

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

5.23 Otros egresos operativos

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	(815)	(899)
Costos adicionales por obras	(4.807)	(2.743)
Cargos por provisión para contingencias	-	(41)
Total	(5.622)	(3.683)

5.24 Ingresos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	1.697	13.134
Intereses ganados	701	771
Diferencia de cambio	26.385	75.066
Total	28.783	88.971

5.25 Costos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Diferencia de cambio	(19.023)	(114.981)
Resultados por instrumentos financieros derivados netos	(1.051)	-
Intereses financieros por arrendamiento	(82)	(18)
Intereses perdidos	(47.834)	(8.092)
Total	(67.990)	(123.091)

6 Patrimonio neto

6.1. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2025 y 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.

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 \$ 87.354 (en moneda de cierre del ejercicio).

6.3. Desafectación de Reserva voluntaria

Con fecha 19 de agosto de 2025, la Asamblea de la Sociedad aprobó realizar una desafectación total de la Reserva voluntaria, destinando el importe de \$ 87.354 al pago de dividendos (en moneda de cierre del ejercicio).

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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados**

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	723	21.422
	723	21.422
Otros créditos		
Consultatio S.A.	24.197	-
Einetius Argentina S.A.	7.244	-
Nueva Aguariabay S.A.	13.062	-
Einetius S.A.	457	341
Amancay S.A.	3.890	-
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	14	-
Lago Norte S.A.	16	14
Redes y Servicios S.A.	4.168	2.839
Asociación Vecinal Nordelta S.A.	28	-
	53.076	3.194
Pasivo no corriente		
Pasivos del contrato		
Amancay S.A.	4.862	-
Nueva Aguariabay S.A.	1.084	-
	5.946	-

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pasivo corriente		
Pasivos del contrato		
Consultatio S.A.	25.198	-
Einetius Argentina S.A.	29.164	-
	<u>54.362</u>	<u>-</u>
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	37	28
	<u>37</u>	<u>28</u>

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

	Ganancia/(pérdida)	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
- Servicios de administración prestados		
Consultatio S.A.	1	1
Lago Norte Propiedades S.A.	-	1
- Servicios de provisión de agua y mantenimiento		
Redes y Servicios S.A.	(26)	(3)
- Intereses ganados		
Consultatio S.A.	258	343
Amancay S.A.	41	-
Nueva Aguaribay S.A.	92	204
Viejo Aguaribay S.A.	-	117
Einetius Argentina S.A.	223	21

Al 31 de diciembre de 2025 Nordelta ha desafectado la reserva voluntaria para distribuir dividendos a sus accionistas por \$ 87.354, parte de los cuales han sido compensados con créditos con los accionistas por \$ 81.204. Por otro lado, la Sociedad entregó en concepto de desembolsos que incrementan los créditos con los accionistas, activos financieros y se firmaron compromisos de compra de lotes y macrolotes por un total de \$ 50.398.

7.4 Remuneración a la Administración

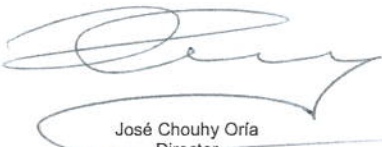
Durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los honorarios ascienden a \$ 2.954 y \$ 2.390, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a \$ 7 y \$ 21, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre 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

31/12/2025			
Activos financieros	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	107	107
Otros créditos (*)	-	54.479	54.479
Créditos por venta de bienes y servicios	-	227	227
Inversiones en activos financieros	18.415	-	18.415
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	4.817	4.817
Total	18.415	59.630	78.045

31/12/2024			
Activos financieros	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Inversiones en otras entidades	-	107	107
Otros créditos (*)	-	4.978	4.978
Créditos por venta de bienes y servicios	-	153	153
Inversiones en activos financieros	69.748	-	69.748
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	3.336	3.336
Total	69.748	8.574	78.322

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

31/12/2025		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	10.957	10.957
Deudas por arrendamiento	1.571	1.571
Otras deudas (**)	2.712	2.712
Total	15.240	15.240

31/12/2024		
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total
Deudas comerciales	11.043	11.043
Deudas por arrendamiento	87	87
Otras deudas (**)	2.163	2.163
Total	13.293	13.293

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

8.2 Gestión de riesgos

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de crédito, liquidez y mercado, originados en la propia naturaleza de sus actividades y del uso de instrumentos financieros. La administración de riesgos es

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

realizada por medio de la definición de estrategias, el establecimiento de sistemas de control y la determinación de límites de exposición.

La Sociedad gestiona su capital para asegurar que todas sus sociedades controladas estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Sociedad coordina las necesidades financieras propias y de las distintas sociedades controladas y fideicomisos inmobiliarios, y gestiona y monitorea los riesgos financieros relacionados con sus operaciones.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir dichos riesgos.

8.2.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere principalmente al riesgo derivado de la posibilidad que una contraparte en la venta de bienes o en la provisión de servicios incumpla con sus obligaciones, resultando una pérdida para la Sociedad.

Para los créditos por alquileres a cobrar, históricamente la Sociedad no ha sufrido demoras sustanciales en los cobros de los bienes en alquiler. En aquellos casos en que ha observado dificultades para el cobro de los alquileres, procedió a negociar la rescisión de los contratos de locación y/o renegociación de los plazos y condiciones de los contratos, a fin de evitar procedimientos judiciales.

Por su parte, el riesgo de crédito relacionado con los saldos en bancos es gestionado mediante una política muy conservadora a través de depósitos en entidades financieras de primera línea y excelente reputación. Asimismo, las inversiones mantenidas para comercialización corresponden a instrumentos líquidos y de muy baja volatilidad.

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al cierre de cada ejercicio es el valor de libros de los activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay activos financieros vencidos o deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

8.2.2 Riesgo de liquidez

La Sociedad maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

Pasivos Financieros	31/12/2025				Total
	Sin Plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Otras deudas	37	-	2.675	-	2.712
Deudas por arrendamiento Comerciales	-	15	301	1.251	1.567
	-	10.957	-	-	10.957
	37	10.972	2.976	1.251	15.236

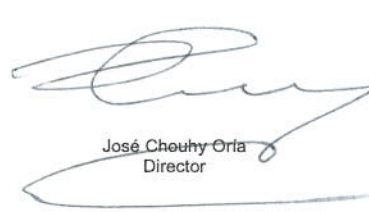
8.2.3 Riesgo de mercado

Las inversiones mantenidas para comercialización, cuotapartes de fondos comunes de inversión y valores representativos de deuda en dólares y pesos, exponen a la Sociedad a riesgo de mercado derivado de fluctuaciones en el precio de cotización de dichos instrumentos. La política de la Sociedad para gestionar

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

el riesgo consiste en monitorear las fluctuaciones en el precio de cotización y analizar si dichas variaciones se deben a la volatilidad inherente de dichos activos o a cambios estructurales que alteren los resultados esperados.

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 1.842 y \$ 6.975, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas, antes de impuesto a las ganancias.

8.2.4 Riesgo de tasa de cambio

La Sociedad realiza transacciones en monedas extranjeras (monedas distintas a la moneda funcional, que es el peso argentino), por lo que se generan exposiciones a fluctuaciones en la tasa de cambio. A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

	Moneda extranjera -Clase e importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 31/12/2025
Activo			
Activo corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,11	1.446
Otros créditos	US\$	36,69	1.446
Inversiones en activos financieros	US\$	12,46	1.446
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	3,30	1.446
Total activo corriente en moneda extranjera			4.772
Total activo en moneda extranjera			76.002
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Deudas por arrendamiento	US\$	0,86	1.455
Total pasivo no corriente en moneda extranjera			1.251
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	US\$	0,39	1.455
Deudas por arrendamiento	US\$	0,22	1.455
Total pasivo corriente en moneda extranjera			887
Total pasivo en moneda extranjera			2.138

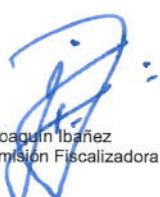
Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Sociedad realizó operaciones en moneda extranjera (dólar estadounidense). La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2025, con una depreciación del 10% en el valor del peso.

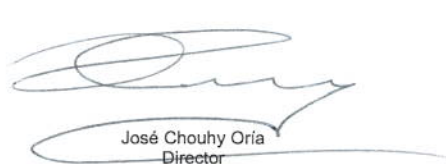
	31/12/2025
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	7.387
Efecto en patrimonio	4.801

En opinión del Directorio, el análisis de sensibilidad no representa el riesgo cambiario inherente ya que la posición al cierre del ejercicio puede no ser representativa de la exposición durante el año.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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:

	31/12/2025		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	18.415	-	18.415
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	18.234	18.234
Total	18.415	18.234	36.649

	31/12/2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	69.748	-	69.748
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	17.282	17.282
Total	69.748	17.282	87.030

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 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:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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 ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 31/12/2025
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	17.282	1.556	(604)	18.234
Total	17.282	1.556	(604)	18.234

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 31/12/2024
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	23.718	(7.241)	805	17.282
Total	23.718	(7.241)	805	17.282

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

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

10. Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero y otros

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) inició en el año 2006 procedimientos de verificación tendientes a comprobar el adecuado cumplimiento por parte de Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella, Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos (en adelante denominadas en forma conjunta "las entidades"), de las normas impositivas aplicables a su operatoria. Como resultado de los citados procedimientos, la ARCA había observado y procedido a notificar ciertos ajustes relacionados con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Ganancias (IG) de diversos ejercicios.

El mayor reclamo efectuado por la ARCA se había centrado en materia de IVA. De las actuaciones administrativas surge que la ARCA planteó sus argumentos a partir del análisis de la realidad económica y establecía una metodología propia para la determinación de la base imponible del gravamen en el IVA. Las entidades consideraron improcedente el criterio fiscal por cuanto el principio de la realidad económica, como método interpretativo, sólo puede aplicarse cuando la figura jurídica utilizada fuera manifiestamente inadecuada, lo que cabe descartar en este caso, teniendo en cuenta que las entidades han adoptado los mecanismos jurídicos contenidos en las normas regulatorias de la Provincia de Buenos Aires.

Al respecto cabe señalar que el Nuevo Núcleo Urbano Nordelta, fue y es desarrollado en los términos el art. 15 del Decreto Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, en un predio ubicado en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, respetando los lineamientos del Plan Director

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 Oriá
 Director

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

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

aprobado por Decreto de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires N° 1736/92 y Ordenanza Municipal de Tigre N° 1297/92.

En este sentido, el Emprendimiento se desarrolló mediante el proceso reglado por el Decreto-ley N° 8.912/77 de la Provincia de Buenos Aires y sus normas complementarias, que exigen que las urbanizaciones cuenten con una asociación civil sin fines de lucro que administre las instalaciones comunes, tales como las instalaciones deportivas, canchas de tenis, canchas de fútbol, pileta, etc., dotando a cada propietario de un derecho de uso sobre dichas áreas.

Asimismo, de acuerdo a lo previsto en el Plan Director mencionado, además de las obras de infraestructura de cada barrio que se desarrolla, se realizan obras de infraestructura básica comunes a todos los barrios del emprendimiento, procediendo, conforme a las normas en vigor, a ceder en forma gratuita las partes comunes a la respectiva asociación civil.

En este sentido se ha seguido en forma estricta con la formación de las entidades que la normativa legal le exigía al desarrollador al crear cada uno de los barrios, aportando los lugares comunes a dichas entidades, a los cuales acceden los propietarios de los terrenos para su uso adquiriendo las acciones que le dan ese derecho de uso, pero sin adquirir el dominio, de manera tal que ellos no tienen la titularidad de dichos espacios.

Una vez aprobados los planos de mensura y subdivisión de barrios, en oportunidad de la enajenación de los lotes integrantes de cada barrio, se procedía a la celebración de la escritura pública para la transmisión de dominio del terreno y, en forma conjunta e inescindible, se cedía el derecho a uso de las partes comunes, lo que se materializa mediante la venta de acciones de la asociación civil que administra cada barrio y se le otorga al propietario del terreno el derecho real de servidumbre sobre las partes comunes; es decir, se producen dos operaciones simultáneas e inescindibles:

Se transfiere el dominio de un terreno consignando el valor que las partes establecen para el mismo. Se materializa la transferencia de una acción de la Asociación Civil administradora de las partes comunes del barrio que otorga así derecho al comprador a utilizar dichas partes comunes, constituyendo el derecho real de servidumbre sobre las mismas.

En cuanto al tratamiento impositivo, la venta de los terrenos que ya cuentan con su plano de mensura y subdivisión del Nuevo Núcleo Urbano Nordelta no se encuentra sujeta al impuesto al valor agregado dado que:

La transferencia de dominio de un terreno no está alcanzada por el impuesto.

La transferencia de las acciones de la asociación civil, administradora de partes comunes, implica la cesión de derecho de uso de dichas partes comunes y, como tal, también está excluida del gravamen. Tampoco está gravada la constitución del derecho real de servidumbre.

Como consecuencia de los ajustes pretendidos por el Fisco en relación con el IVA, surgiría un ajuste consecuente en el IG equivalente al crédito fiscal del IVA imputado al costo de ventas. Caben para esta pretensión del Fisco las mismas críticas que las formuladas en el caso del IVA.

Con relación a estos reclamos, cabe destacar que en la causa Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella, con fecha 8 de octubre de 2015, la Sala II de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó una sentencia que revoca y deja sin efecto la resolución dictada por el Tribunal Fiscal de la Nación de fecha 30 de julio de 2013 (por la cual había confirmado parcialmente la determinación de oficio por los impuestos omitidos por los ejercicios fiscales marzo de 2002 a noviembre de 2005 por aproximadamente \$ 549 millones, en moneda de cierre) haciendo lugar a los planteos esgrimidos por el Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella en cuanto a la inaplicabilidad de los ajustes pretendidos por la autoridad fiscal. Con fecha 30 de noviembre de 2015, el Fisco interpuso recurso extraordinario federal por ante la Corte Suprema, siendo contestado el 16 de diciembre de 2015. Al respecto, con fecha 10 de agosto de 2017 la Corte Suprema dictó resolución

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

rechazando el recurso mencionado, por lo que la sentencia dictada por la Cámara en favor del Fideicomiso ha quedado firme.

En opinión de los asesores fiscales de las entidades, si bien esta sentencia es estrictamente aplicable a "Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella" por los ejercicios 2002 a 2005, sus definiciones, en lo referente al tratamiento fiscal de la operatoria llevada a cabo, son de tal claridad y contundencia que se hacen extensibles a las restantes causas en las que se discute el IVA.

En tal sentido, las circunstancias mencionadas han sido puestas en conocimiento del Tribunal Fiscal en los otros expedientes que versan sobre el tema y en los que son parte, según el caso, las entidades mencionadas.

Todo el procedimiento descrito en los párrafos precedentes se ha empleado desde el inicio de la comercialización de los lotes en el año 1999 en cuya venta fue de aplicación la normativa antes referida. Cabe destacar que los últimos barrios que obtuvieron la aprobación de sus planos de mensura y subdivisión con dicha metodología fueron Los Alisos y Lagos del Golf, habiéndose iniciado los procesos de escrituración a los compradores de sus propiedades en los años 2019 y 2021, respectivamente.


Cabe destacar que el sistema de subdivisión utilizado para los barrios que ya cuentan con la posibilidad de transferir el dominio individual de las parcelas, es el denominado por "geodesia" y es el que se está planteando continuar aplicando, salvo en los casos que sea de aplicación la subdivisión por el sistema de propiedad horizontal especial.

La situación particular de cada entidad es la siguiente:

- Nordelta S.A.: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente, a los ejercicios 2002 a 2012 ascienden aproximadamente a \$ 15.060 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios 2000 a 2011 ascienden aproximadamente a \$ 2.882 millones. Nordelta S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Con fecha 26 de junio de 2019, la ARCA rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 2.785 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 801 millones, que incluye la imputación de los resultados sujetos a impuestos de los fideicomisos. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2004 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 8.840 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2007 a 2009 asciende aproximadamente a \$ 224 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la ARCA rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 5.148 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 278 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los ejercicios 2002 a 2010 ascienden aproximadamente a \$ 64.397 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2006 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 696 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la ARCA rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 160 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 14 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.

- Fideicomiso Los Alisos: el expediente iniciado por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 3.316 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del IG atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 134 millones. Con fecha 21 de junio de 2019 se presentó Recurso de apelación a fin de obtener la revocación de las Resoluciones emitidas por los ejercicios 2014 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 14 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 9 millones. Con fecha 19 de febrero de 2020, el Tribunal Fiscal de la Nación emitió una sentencia revocando todas las resoluciones recurridas por el Fisco Nacional.

El Directorio de Nordelta S.A. y el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A., en carácter de fiduciaria de los fideicomisos, teniendo en cuenta la opinión de sus asesores fiscales y los antecedentes ya citados, han decidido rechazar las pretensiones fiscales y no registrar provisión alguna por estos conceptos en los estados financieros de Nordelta S.A. respecto de los juicios en trámite, en razón que consideran que les asisten argumentos que sustentan sus posiciones y la resolución favorable final de cada caso.

Con fecha 17 de diciembre de 2025 la Cámara de apelaciones confirmó una medida precautoria que tramita ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N° 1 de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, bajo el expediente S11-13418-2025, por la cual se ordena detener provisoriamente la ejecución de ciertos trabajos en uno de los barrios del emprendimiento urbano Nordelta. Como parte de dicha medida precautoria se solicita que se realice un Estudio de Impacto Ambiental Acumulativo sobre la situación biológica actual en el emprendimiento urbano Nordelta, que complemente y profundice los Estudios de Impacto Ambiental ya existentes. El Directorio y la Gerencia de la Sociedad, en función de la opinión de los asesores legales internos y externos consideran que existen antecedentes suficientes para que una vez aprobado el Estudio de impacto ambiental la medida precautoria sea dejada sin efecto.

11. Contratos de arrendamientos

No hay contratos de arrendamiento no cancelables.

El cargo a resultados por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Nota 5.18) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

Arrendador

Los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendador consisten en las propiedades de inversión de la entidad y tienen periodo de vigencia de hasta 10 años. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del periodo de arrendamiento.

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para la Sociedad, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos años. La Sociedad no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados

Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa

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

El análisis de madurez de pagos por arrendamientos operativos es el siguiente:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Menos de un año	986	1.013
De uno a diez años	2.958	3.040
Total	3.944	4.053

Arrendatario

Con fecha 1 de mayo de 2025, la Sociedad celebró un nuevo contrato de locación con Pedro Podesta S.A. para el alquiler de las oficinas donde la Sociedad lleva adelante sus operaciones. La duración del contrato se estableció en 36 meses. No hay salidas de efectivo futuras a las que la Sociedad esté potencialmente expuesta no reflejadas en la medición del pasivo, y tampoco hay transacciones de venta con arrendamiento posterior.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se registran los siguientes saldos por el arrendamiento:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Cargo por depreciación	297	233
Gastos de intereses	(82)	(18)
Pagos realizados	333	71

El análisis de los vencimientos futuros de los pasivos por arrendamiento es el siguiente:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pagos a realizar dentro de los próximos 12 meses	316	87
Pagos a realizar posteriores a los próximos 12 meses	1.251	-
Total	1.567	87

12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2025 y 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.


14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2025 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de marzo de 2026, fecha en que estos estados financieros separados estuvieron

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, 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 separados****Al 31 de diciembre de 2025 presentadas en forma comparativa**

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

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 separados.


15. Aprobación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de marzo de 2026.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Cb. 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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 la auditoría de los estados financieros consolidados

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Nordelta S.A. (la Sociedad) y sus subsidiarias mencionadas en nota 5 de dichos estados financieros consolidados (en conjunto con la Sociedad, el Grupo) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio consolidado y de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, 1 a 16, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Nordelta S.A. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, así como su resultado integral consolidado y los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés. Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con los Códigos del IESBA y del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, y del control

interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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

4. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

3.

- Planificamos y llevamos a cabo la auditoría del Grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo y el fundamento para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados del Grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de una auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

b) Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas NIIF de Contabilidad a partir de los estados financieros de las sociedades del Grupo. Los estados financieros separados 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 consolidados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad controladora.

e) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$213.095.377 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)



SERGIO M. VICARI (Socio)

Contador Público (U.B.A)

C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

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

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 la auditoría de los estados financieros separados

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Nordelta S.A. (la Sociedad) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separado correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados, 1 a 15, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de Nordelta S.A. al 31 de diciembre de 2025, así como su resultado integral separado y los flujos de su efectivo separados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados*" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público. Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con los Códigos del IESBA y del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

AS

3. **Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria del Directorio. Esta otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros separados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

4. **Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros separados**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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

5. **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.

e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$213.095.377 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026

DELOITTE & Co. S.A.
(Registro de Sociedades Comerciales
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)



SERGIO M. VICARI (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

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

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables y la memoria de los administradores

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de Nordelta S.A., que comprenden

a) Estados financieros separados:

- Estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025.
- Estados separados de resultados y otros resultados integrales correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estados separados de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estados separados de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.

b) Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025.
- Estados consolidados de resultados integrales correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estados consolidados de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Notas 1 a 16 correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.

En nuestra opinión, los estados financieros separados mencionados en el inciso a), que se adjuntan a este informe, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Nordelta S.A. al 31 de diciembre de 2025, sus resultados integrales separados, los cambios en su patrimonio neto y el flujo de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.



Asimismo, los estados financieros consolidados mencionados en el inciso b) que se adjuntan a este informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la información sobre la situación financiera consolidada con sus subsidiarias y fideicomisos, de Nordelta S.A. al 31 de diciembre de 2025, sus resultados integrales consolidados, los cambios en su patrimonio consolidado y el flujo de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Además, en nuestra opinión, la memoria del Directorio, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, cumple con los requisitos legales y estatutarios, siendo las afirmaciones sobre el marco económico en que se desarrolló la Sociedad, la gestión empresarial y hechos futuros, responsabilidad exclusiva del Directorio. En lo que respecta a los datos numéricos contables incluidos en la Memoria del Directorio, en lo que sea materia de nuestra competencia, concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente y no tenemos observaciones que formular;

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para los síndicos societarios, contempladas, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria de los administradores.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos, tal como lo establece la referida Resolución N° 15, determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron su informe, suscripto por el socio de la firma Contador Público Sergio M. Vicari, de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, con fecha 10 de marzo de 2026. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas, al igual que la Resolución Técnica N° 37, adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, exigen que cumplamos los requerimientos de ética, planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

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

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 hemos verificado que contiene la información requerida por los requisitos legales y estatutarios y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de Nordelta S.A. y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 y N° 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Responsabilidades del Directorio de Nordelta S.A. en relación con los estados financieros

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

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

Respecto de la memoria los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria de los administradores.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones debido a fraude o error se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como Comisión fiscalizadora.

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, diseño y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para nuestra tarea con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de Nordelta SA



d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio de Nordelta SA, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de Nordelta SA para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como Comisión Fiscalizadora sobre la información expuesta en los estados financieros o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con el Directorio de Nordelta SA en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como Comisión Fiscalizadora.

También proporcionamos al Directorio de Nordelta SA una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 213.095.377 no siendo exigible a esa fecha.

c) Las cifras de los estados financieros consolidados mencionados en el inciso b) del apartado Opinión de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las normas NIIF a partir de los estados financieros individuales o de gestión de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 5. Los estados financieros separados de la sociedad controlante, mencionados en el inciso a) del apartado Opinión de este informe fueron preparados en sus aspectos significativos de conformidad con las normas aplicables de la ley 19550 LGS, y surgen de sus registros contables.

d) En el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social.

e) Se ha verificado el cumplimiento por parte de los Directores Titulares de la garantía requerida estatutariamente de conformidad con lo dispuesto por el artículo 256 de la Ley de Sociedades y las normas de la Inspección General de Justicia.

Buenos Aires, 10 de marzo de 2026.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUIN IBÁÑEZ

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 10/03/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - EECC Consolidado

Pertenciente a: NORDELTA S.A.

CUIT: 30-65866089-2

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$699.262.000.000,00

Intervenida por: Dr. SERGIO MARTIN VICARI

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. SERGIO MARTIN VICARI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 340 F° 122

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

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

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

LEGALIZACIÓN N°

701012

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
rwtbyojp



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 10/03/2026

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

Perteneciente a: NORDELTA S.A.

CUIT: 30-65866089-2

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$695.877.000.000,00

Intervenida por: Dr. SERGIO MARTIN VICARI

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. SERGIO MARTIN VICARI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 340 F° 122

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

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

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

LEGALIZACIÓN N°

701008

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
muktqjue

