

NORDELTA

**Estados financieros intermedios condensados por el periodo de
nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020**

**Informes de revisión de los
auditores independientes**

Informe de la comisión fiscalizadora

NORDELTA

INDICE

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera	2
Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales	3
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	4
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	5
Estados intermedios consolidados condensados de flujo de efectivo	6
1. Información general de la Sociedad y evolución del contexto económico-financiero local	7
1.1. Negocio de la Sociedad	7
1.2. Estructura y organización del Grupo	7
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados	8
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bases de preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados	8
2.2. Bases de consolidación	9
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea	9
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados	9
3.1 Adopción de nuevas NIIF y sus actualizaciones	10
3.2 Resultado por acción	14
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	15
4.1. Juicios críticos	15
4.1.1 Reconocimiento de ingresos	15
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	16
4.2. Estimaciones significativas	16
4.2.1 Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocios conjuntos)	16
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión	16
5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	17
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados	17
6.1. Propiedad planta y equipo	17
6.2. Propiedades de inversión	18
6.3. Inventarios	18
6.4. Inversiones en otras entidades	19
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	19
6.6. Otros créditos	19
6.7. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	20
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo)	20
6.9. Pasivos del contrato	20
6.10. Deudas comerciales	21
6.11. Deudas fiscales	21
6.12. Otras deudas	21

6.13.	Impuesto a las ganancias.....	21
6.14.	Provisiones	22
6.15.	Ingresos por venta de bienes y servicios prestados.....	23
6.16.	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	23
6.17.	Gastos de administración	23
6.18.	Gastos de comercialización	24
6.19.	Ingresos financieros	24
6.20.	Costos financieros.....	24
6.21.	Otros ingresos.....	24
6.22.	Otros egresos.....	24
7.	Patrimonio neto.....	25
7.1.	Capital social.....	25
7.2	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2019.....	25
8.	Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	25
8.1.	Accionistas	25
8.2	Saldos con partes relacionadas	25
8.3	Operaciones con partes relacionadas	26
8.4	Remuneración a la Administración	26
9.	Instrumentos financieros	26
9.1	Instrumentos financieros por categoría.....	26
9.2	Instrumentos financieros en moneda extranjera	27
10.	Valor razonable de los activos y pasivos	28
11.	Fideicomisos inmobiliarios.....	30
11.1.	Fideicomiso Golf Club Nordelta	30
11.2.	Fideicomiso Los Alisos	30
11.3.	Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella.....	30
12.	Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos	30
13.	Pandemia COVID-19 y contexto de negociación de la deuda pública.....	31
14.	Hechos posteriores.....	32
15.	Aprobación de estados financieros consolidados	32
	Estados intermedios separados condensados de situación financiera	33
	Estados intermedios separados condensados de resultados integrales	34
	Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio.....	35
	Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio.....	36
	Estados intermedios separados condensados de flujo de efectivo.....	37
1.	Información general de la Sociedad.....	38
2.	Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados.....	38
2.1.	Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bases de preparación de los presentes estados financieros intermedios separados condesados	38
2.2.	Información financiera presentada en moneda homogénea	39

3.	Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados.....	39
3.1	Adopción de nuevas NIIF y sus actualizaciones	39
3.2	Resultado por acción	44
4.	Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	44
4.1.	Juicios críticos	44
4.1.1	Reconocimiento de ingresos	44
4.1.2	Clasificación de propiedades de inversión	45
4.2.	Estimaciones significativas	46
4.2.1.	Provisiones para contingencias	46
4.2.2.	Valor razonable de propiedades de inversión.....	46
5.	Composición de los principales rubros de los estados financieros separados	46
5.1.	Propiedad, planta y equipo	46
5.2.	Propiedades de inversión	47
5.3.	Inventarios.....	47
5.4.	Inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios e inversiones en otras entidades	48
5.5.	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	49
5.6.	Otros créditos.....	49
5.7.	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.....	50
5.8.	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo)	50
5.9.	Pasivos del contrato	50
5.10.	Deudas comerciales.....	51
5.11.	Deudas fiscales	51
5.12.	Otras deudas	51
5.13.	Impuestos a las ganancias.....	51
5.14.	Provisiones.....	52
5.15.	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	53
5.16.	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	53
5.17.	Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	53
5.18.	Gastos de administración	53
5.19.	Gastos de comercialización	54
5.20.	Ingresos financieros	54
5.21.	Costos financieros.....	54
5.22.	Otros ingresos.....	54
5.23.	Otros egresos	54
6.	Patrimonio neto.....	54
6.1	Capital Social.....	54
7.	Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas.....	55

7.1.	Accionistas	55
7.2.	Saldos con accionistas, subsidiarias y otras partes relacionadas	55
7.3.	Operaciones con partes relacionadas	55
7.4.	Remuneración a la Administración	56
8.	Instrumentos financieros	56
8.1.	Instrumentos financieros por categoría	56
9.	Valor razonable de los activos y pasivos	57
10.	Pandemia COVID-19, contexto de negociación de la deuda pública y medidas tomadas por el BCRA sobre el Mercado Único Libre de Cambios	60
11.	Hechos posteriores.....	61
12.	Aprobación de estados financieros separados.....	61
	INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	62
	(sobre estados financieros de períodos intermedios consolidados condensados)	62
	64	
	INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	64
	(sobre estados financieros de períodos intermedios separados condensados).....	64
	INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA	66

Nordelta S.A.

Estados financieros intermedios consolidados condensados

al 30 de septiembre de 2020

presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en 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.

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019

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

Activo	Nota	30/09/2020	31/12/2019
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	530.309.642	536.085.971
Propiedades de inversión	6.2	9.010.202.270	8.614.056.474
Inventario	6.3	607.127.968	572.903.058
Inversiones en otras entidades	6.4	4.572.609	4.128.842
Otros créditos	6.6	106.528.043	87.090.398
Total del activo no corriente		10.258.740.532	9.814.264.743
Activo corriente			
Inventario	6.3	2.876.364.589	3.141.378.546
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	103.312.636	114.350.480
Otros créditos	6.6	1.911.943.741	2.227.206.367
Activos a valor razonable con cambios en resultados	6.7	1.222.609.091	799.511.463
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	183.649.190	132.104.873
Total del activo corriente		6.297.879.247	6.414.551.729
Total del activo		16.556.619.779	16.228.816.472
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		1.132.909.006	1.132.909.006
Resultados acumulados		7.163.446.815	7.028.604.901
Atribuible a los propietarios de la controlante		8.296.355.821	8.161.513.907
Participación no controladora		370	82
Total del patrimonio		8.296.356.191	8.161.513.989
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	1.522.914.659	865.423.352
Pasivo por impuesto diferido	6.13	2.414.944.737	2.167.089.241
Provisiones	6.14	88.778.479	126.216.974
Total del pasivo no corriente		4.026.637.875	3.158.729.567
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	3.843.121.328	4.387.703.794
Deudas comerciales	6.10	163.064.036	103.825.283
Deudas fiscales	6.11	81.970.177	343.308.001
Otras deudas	6.12	145.470.172	73.735.838
Total del pasivo corriente		4.233.625.713	4.908.572.916
Total del pasivo		8.260.263.588	8.067.302.483
Total del pasivo y del patrimonio		16.556.619.779	16.228.816.472

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales

Por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	Nota	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	1.971.783.054	3.088.379.767	882.760.258	1.333.203.073
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(804.083.784)	(954.951.629)	(367.087.665)	(300.327.212)
Resultado bruto		1.167.699.270	2.133.428.138	515.672.593	1.032.875.861
Gastos de comercialización	6.18	(264.141.510)	(251.602.247)	(106.061.942)	(105.203.962)
Gastos de administración	6.17	(339.770.702)	(401.110.018)	(90.353.919)	(104.594.333)
Resultado operativo		563.787.058	1.480.715.873	319.256.732	823.077.566
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	390.387.921	862.221.597	38.770.809	1.488.698.817
Otros ingresos	6.21	24.619.795	11.847.323	6.219.342	2.863.002
Otros egresos	6.22	(78.640.874)	(30.528.006)	(35.122.415)	(15.694.024)
Ingresos financieros	6.19	350.646.389	437.066.230	205.573.378	327.739.085
Costos financieros	6.20	(275.769.841)	(132.448.903)	(283.454.520)	(298.310.061)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		52.299.829	(1.969.403)	(105.623.928)	(32.363.674)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		1.027.330.277	2.626.904.711	145.619.398	2.296.010.711
Impuesto a las ganancias	6.13	(200.206.277)	(930.482.955)	(63.173.879)	(808.677.187)
Resultado neto del periodo		827.124.000	1.696.421.756	82.445.519	1.487.333.524
Resultado integral del periodo		827.124.000	1.696.421.756	82.445.519	1.487.333.524
Resultado integral del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controlante		827.123.712	1.696.421.876	82.445.474	1.487.333.517
Participaciones no controladas		288	(120)	45	7
		827.124.000	1.696.421.756	82.445.519	1.487.333.524
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]	3.2	3.184	6.530	317	5.726

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio

Por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020

(cifras expresadas en 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	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
Saldos al 31/12/2019	25.977.000	1.106.932.006	1.132.909.006	18.008.332	3.529.179.351	2.001.166.351	1.480.250.867	7.028.604.901	8.161.513.907	82	8.161.513.989
Resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2020:											
Distribución de dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(692.281.798)	(692.281.798)	(692.281.798)	-	(692.281.798)
Incremento de la reserva voluntaria	-	-	-	-	728.178.463	-	(728.178.463)	-	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	827.123.712	827.123.712	827.123.712	288	827.124.000
Saldos al 30/09/2020	25.977.000	1.106.932.006	1.132.909.006	18.008.332	4.257.357.814	2.001.166.351	886.914.318	7.163.446.815	8.296.355.821	370	8.296.356.191

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio

Por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

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

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Patrimonio atribuible a:		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	
Saldos al 31/12/2018	25.977.000	1.106.932.006	1.132.909.006	18.008.332	1.597.724.048	2.001.166.351	2.373.817.745	5.990.716.476	7.123.625.482	175	7.123.625.657
Resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019:											
Distribución de dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(382.571.838)	(382.571.838)	(382.571.838)	-	(382.571.838)
Incremento de la reserva voluntaria	-	-	-	-	1.931.455.303	-	(1.931.455.301)	-	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	1.696.421.876	1.696.421.876	1.696.421.876	(120)	1.696.421.756
Saldos al 30/09/2019	25.977.000	1.106.932.006	1.132.909.006	18.008.332	3.529.179.351	2.001.166.351	1.756.212.482	7.304.566.514	8.437.475.520	55	8.437.475.575

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de flujo de efectivo

Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	30/09/2020	30/09/2019
Actividades operativas		
Resultado neto del periodo	827.124.000	1.696.421.756
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias devengado	200.206.277	930.482.955
Depreciación de propiedad, planta y equipo	26.277.513	43.458.007
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	169.509.609	(56.918.482)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(6.005.768)
Variación neta de provisiones	28.929.070	8.169.633
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(390.387.921)	(862.221.597)
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(1.454.749.935)	(2.651.019.517)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	39.265.898	(19.450.473)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(31.249.548)	(10.503.536)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	230.789.047	139.694.873
Otros créditos	(396.456.817)	(1.269.573.118)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	11.037.844	57.719.043
Deudas comerciales, fiscales y otras	(74.449.249)	(90.235.023)
Pago impuesto a las ganancias	(74.633.834)	(67.981.385)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(888.788.046)	(2.157.962.632)
Actividades de inversión		
Compra de activos a valor razonable	(3.302.174.301)	(204.052.291)
Venta de activos a valor razonable	2.709.567.064	884.226.592
Pago por incorporación de PP&E	(20.501.184)	-
Pago por incorporación de mejoras en propiedades de inversión	(5.757.875)	(10.499.485)
Cobros por ventas de PP&E	-	6.005.768
Movimientos netos en otras inversiones	(443.942)	(324.793)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(619.310.238)	675.355.791
Actividades de financiación		
Variación neta de anticipos de clientes	1.567.658.776	959.378.538
Distribución de dividendos	-	(382.571.834)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	1.567.658.776	576.806.704
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo (Nota 6.8)	132.104.873	1.361.335.400
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(8.016.175)	29.954.009
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalente de efectivo	59.560.492	(905.800.137)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 6.8)	183.649.190	485.489.272

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

1. Información general de la Sociedad y evolución del contexto económico-financiero local

1.1. Negocio de la Sociedad

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.

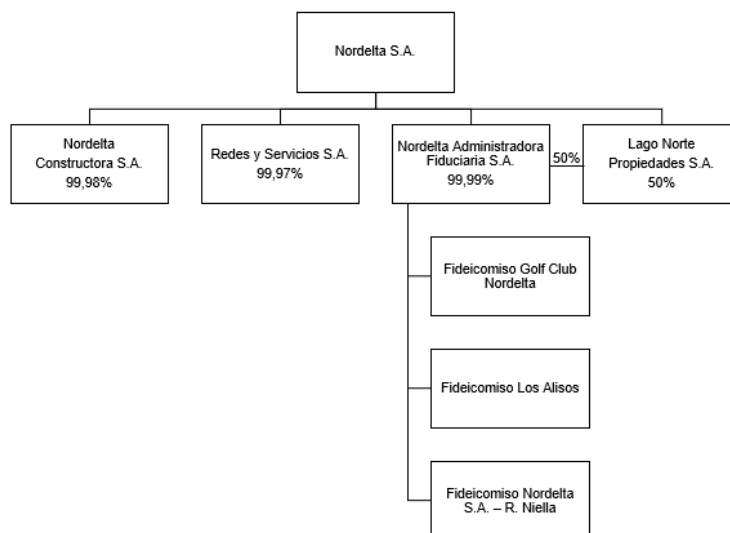
El emprendimiento urbanístico, Nordelta, incluye aproximadamente 1.700 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Argentina. El mismo se comercializa desde 1999.

1.2. Estructura y organización del Grupo

Nordelta S.A. es la sociedad controlante de las siguientes entidades:

- **Nordelta Constructora S.A.:** Sociedad dedicada al desarrollo, construcción y compraventa de bienes inmuebles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, dicha sociedad se encuentra en proceso de liquidación.
- **Redes y Servicios S.A.:** Sociedad prestadora de servicios de agua potable, cloacas, y sistemas de riego.
- **Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.:** Sociedad fiduciaria en los siguientes fideicomisos: i) Fideicomiso Golf Club Nordelta; ii) Fideicomiso Nordelta S.A. – Reinaldo Niella; y iii) Fideicomiso Los Alisos. Nordelta S.A. es beneficiario final de estos fideicomisos.
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Broker inmobiliario dedicado a la compra, venta y administración de bienes inmuebles; y demás operaciones inmobiliarias en general.

La estructura organizacional del Grupo es la siguiente:



El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en los períodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bases de preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 es admitida por la IGJ.

Asimismo, cabe señalar que los estados financieros intermedios consolidados condensados por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 han sido preparados a los efectos de ser utilizados por Consultatio S.A. (sociedad accionista emisora que ejerce el control conjunto en Nordelta S.A.) para la valuación de su participación en la Sociedad. De manera similar a las disposiciones observadas por Consultatio S.A. para la preparación de sus estados financieros intermedios separados condensados (Título IV, “Régimen Informativo Periódico”, Capítulo I, “Régimen Informativo”, Sección I, “Disposiciones Generales”, artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la CNV (N.T. 2013)), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34, “Información financiera intermedia”.

Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de Nordelta S.A. por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 se presentan conforme a los lineamientos de la NIC 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF, tal como fueron emitidas por el IASB, fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la FACPCE. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ y la Sociedad ha optado aplicarlas a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2017.

La presente información financiera intermedia consolidada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados reconocen los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en forma integral mediante la aplicación del método de reexpresión en moneda constante establecido por NIC 29.

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados incluyen cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, que son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período actual. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.3., a fin de

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los estados financieros intermedios consolidados condensados se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a “montos en pesos” o “\$” son a pesos argentinos, y las referencias a “U\$S”, “USD” o “dólares US” son a dólares estadounidenses.

2.2. Bases de consolidación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de Nordelta S.A. han sido preparados a partir de los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad y los balances de gestión / estados contables de las subsidiarias sobre las cuales tiene control y los de los fideicomisos inmobiliarios sobre los cuales reviste la calidad de fiduciante y beneficiario.

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

- eliminación de saldos de cuentas de activos y pasivos y de ingresos y gastos entre la Sociedad controlante y las controladas, de manera que los estados financieros 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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, incluyendo las cifras correspondientes al período anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 10/18 de la IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros intermedios consolidados condensados están expresados en la unidad de medida corriente al final de cada período/ejercicio sobre el que se informa.

A efectos de reexpresar los estados financieros, la Inspección General de Justicia ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 22,29% y 37,70% para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, respectivamente. En cuanto a la inflación del ejercicio 2019, la misma totalizó 53,83%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.

3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Los presentes estados contables intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2020.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

3.1 Adopción de nuevas NIIF y sus actualizaciones

A continuación, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad:

- Marco Conceptual de las NIIF

En marzo de 2018, el IASB publicó un Marco Conceptual revisado y también emitió modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones a la NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y CIN-32. No todas las enmiendas, sin embargo, actualizan esos pronunciamientos con respecto a las referencias y citas del marco para que se refieran al Marco Conceptual revisado.

Algunos pronunciamientos sólo se actualizan para indicar a qué versión del marco al que hacen referencia (el marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el marco IASB de 2010 o el nuevo marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones en el estándar no se han actualizado con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

- Modificaciones a NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición. El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

- Modificaciones a NIIF 3, Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

- Enmiendas del IASB a las NIIF 7 e NIIF 9 relacionadas con la reforma IBOR

El IASB publicó enmiendas el 26 de septiembre de 2019, que "están diseñadas para respaldar la provisión de información financiera útil por parte de las compañías durante el período de incertidumbre que surge de la eliminación gradual de los índices de referencia de tasas de interés tales como las tasas interbancarias ofrecidas (Interbank Offered Rate - IBOR)".

Específicamente, las enmiendas:

- modifican los requisitos específicos de contabilidad de cobertura para que las entidades apliquen esos requisitos como si el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alteren debido a la reforma del índice de referencia de tasa de interés;

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

- aplican a todas las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma del índice de referencia de tasas de interés; y
- exigen revelaciones específicas sobre el grado en que las enmiendas afectan las relaciones de cobertura de las entidades.

La aplicación de estas modificaciones y/o enmiendas no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

Asimismo, a continuación se detallan las normas o interpretaciones emitidas por el IASB a partir del 1° de enero de 2020 cuya aplicación no resulta obligatoria a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados y por lo tanto no han sido adoptadas por la Sociedad.

- Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, referente a la clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1° de enero de 2023), permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que solo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.

- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

También aclara que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto significativo en sus estados financieros, pero se encuentra en proceso de evaluación.

- Modificaciones a la NIC 16 – Producto obtenido antes del uso previsto

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIC 16, una entidad no podrá deducir del costo de un elemento del rubro propiedades, planta y equipo cualquier ingreso recibido de la venta de productos obtenidos durante el proceso de preparación del activo para su uso previsto. Los ingresos de la venta de tales productos o muestras, junto con los costos de producción, se reconocerán en los resultados integrales del período que corresponda. Las entidades revelarán por separado los montos de estos ingresos y costos que no son provenientes de las actividades ordinarias de la entidad.

La modificación también aclara que un elemento de propiedades, planta y equipo se encuentra en dicho proceso de preparación y prueba cuando se está evaluando el rendimiento técnico y físico del activo. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la Gerencia y consecuentemente estar sujeto a depreciación antes de que haya alcanzado el nivel de desempeño operativo esperado por la misma.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

- Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación aclara el significado de “costos para cumplir un contrato” al evaluar la onerosidad de un contrato. El costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir dicho contrato).

La modificación también aclara que una entidad debe reconocer cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato antes de registrar una pérdida por onerosidad, y que al determinar dicha onerosidad deber considerarse la obligación presente bajo un contrato existente, por lo que no reconoce pérdidas operativas futuras.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto significativo en sus estados financieros, de acuerdo a las variables presentes al cierre del período que se informa.

- Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la actualización de la referencia que la Norma hace al Marco Conceptual 2018 sobre la definición de los conceptos de activos y pasivos en una combinación de negocios, su aplicación podría cambiar los activos y pasivos que cumplen los requisitos para su reconocimiento en una combinación de negocios. En algunos de estos casos, la contabilización posterior a la adquisición requerida por otras Normas NIIF podría llevar a la baja en cuentas inmediata de activos o pasivos reconocidos en una combinación de negocios, dando lugar a las denominadas “Ganancias o Pérdidas del día 2” que no representan una ganancia o pérdida económica.

Para subsanar dicha situación, la nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”, o CINIIF 21 “Gravámenes”, en lugar del Marco Conceptual 2018. También se ha aclarado que la adquirente no debe reconocer los activos contingentes, en la fecha de adquisición tal como se define en la NIC 37.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

- Modificaciones a la NIIF 16 – Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados a partir del 1° de junio de 2020, permitiendo su aplicación anticipada.

Un arrendatario podrá elegir contabilizar los cambios en los pagos por arrendamiento como consecuencia del COVID-19, procedentes de las reducciones del alquiler de la misma forma que contabilizaría el cambio aplicando la NIIF 16 como si dicho cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

Esta opción aplica únicamente a las reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa del COVID-19 y sólo si se cumplen las siguientes condiciones:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

- (a) el cambio en los pagos por arrendamiento da lugar a la revisión de la contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediata anterior al cambio;
- (b) cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta únicamente los pagos originalmente vencidos hasta el 30 de junio de 2021 (por ejemplo, una reducción del alquiler cumpliría esta condición si diera lugar a una reducción de los pagos por arrendamiento hasta el 30 de junio de 2021 y a un incremento en los pagos por arrendamiento que se prolongue más allá del 30 de junio de 2021); y
- (c) no existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

- **Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2018-2020**

En mayo de 2020, el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales 2018-2020 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

A continuación, se resumen las principales normas modificadas y objeto de las mismas:

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 1 "Adopción por primera vez de NIIF"	La subsidiaria como una entidad que adopta por primera vez las Normas NIIF	Cuando una subsidiaria adopta por primera vez las NIIF en una fecha posterior a su controlante, tiene como opción medir sus activos y pasivos de acuerdo con cómo los midió su controlante en el estado financiero consolidado, basados en la fecha de transición a NIIF de la controlante (sin considerar ajustes de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios por la que la controlante adquirió a la subsidiaria). Tras la modificación, esta excepción se hace extensiva a las diferencias de conversión acumuladas. Una elección similar puede ser hecha por una asociada o negocio conjunto.
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	Conceptos incluidos en la prueba del "test del 10%" para la baja en cuentas de pasivos financieros	Una entidad debe dar de baja el pasivo financiero original y reconocer un nuevo pasivo financiero cuando, entre otros requisitos, hay una modificación sustancial en los términos contractuales originales. Los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos que utilizan la tasa de interés efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo restantes del original, incluida en dicha prueba cualquier concepto pagado neto. La modificación aclara que al determinar ese valor se incluyen sólo los conceptos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los pagados o recibidos por uno u otro en nombre del otro.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 16 "Arrendamientos"	Ejemplo ilustrativo- Incentivos al arrendamiento	Se elimina del Ejemplo Ilustrativo 13, el reembolso relacionado con las mejoras en la propiedad arrendada.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

- Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

En agosto de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones en la "Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2" (Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclaran que la contabilidad de coberturas no se discontinúa únicamente debido a la Reforma de la IBOR ("interbank offered rate"), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de la reforma de la IBOR a la que está expuesta la entidad y cómo la entidad administra esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de las IBOR a tasas de referencia alternativas. y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Adicionalmente se han emitido modificaciones a la NIIF 4 (extensión de las excepciones temporarias por aplicar la NIIF 9) y NIIF 17 (referida a Contratos de seguros) las cuales no fueron incluidas por no ser de aplicación para la Sociedad ya que no genera actividades afines.

3.2 Resultado por acción

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el período, que fue de 259.770 acciones en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

El importe del resultado por acción diluido es igual al importe del resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

No hay transacciones posteriores al cierre del período que podrían haber cambiado significativamente la cantidad de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales al cierre del mismo si hubieran ocurrido antes del cierre del período.

El cálculo de resultado básico y diluido por acción es el siguiente:

	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Resultado neto del periodo atribuible a los propietarios de la controlante	827.123.712	1.696.421.876	82.445.474	1.487.333.517
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	3.184	6.530	317	5.726

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados
condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

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 (incluyendo las de negocios conjuntos)**

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

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

El negocio conjunto Nordelta S.A. tiene contingencias impositivas mencionadas en la Nota 12 de los estados financieros intermedios consolidados condensados. Se estimó que la probabilidad de que Nordelta S.A. tenga que realizar pagos en relación a ese pasivo no es probable ni remota, y por lo tanto no se contabilizó un pasivo en Nordelta S.A. en relación a esta cuestión.

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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

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

5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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		30/09/2020 % del capital y % de los votos	31/12/2019 % del capital y % de los votos
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.		99,9980	99,9980
Nordelta Constructora S.A. (*)		99,9835	99,9835
Redes y Servicios S.A.	(1)	100,000	100,000
Lago Norte Propiedades S.A.	(2)	100,000	100,000

(*) Sociedad en liquidación

(1) Nordelta S.A. posee el 99,975% del capital y de los votos, mientras el 0,025% restante lo posee Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.

(2) Nordelta S.A., posee el 50% del capital y de los votos, mientras el 50% restante lo posee Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.

Los balances de gestión de dichas sociedades a la fecha de cierre del período han sido preparados bajo normas contables profesionales argentinas y han sido adaptados a las NIIF, de corresponder.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, fueron objeto de consolidación con Nordelta S.A los fideicomisos inmobiliarios Fideicomiso Golf Club Nordelta, Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella y Fideicomiso Los Alisos, en los cuales Nordelta S.A. reviste la calidad de fiduciante y beneficiario. Los balances de gestión/estados contables de dichos fideicomisos a la fecha de cierre del período/ejercicio, respectivamente, han sido preparados bajo normas contables profesionales argentinas y han sido adaptados a las NIIF.

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

6.1. Propiedad planta y equipo

	30/09/2020					
	Terreno	Edificios	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles
Costo o costo atribuido						
Saldos al inicio del periodo	154.157	62.828.895	22.019.602	609.824.825	155.881.991	1.174.582
Aumentos	-	-	-	20.501.184	-	-
Saldos al cierre del periodo	154.157	62.828.895	22.019.602	630.326.009	155.881.991	1.174.582
Depreciación						
Saldos al inicio del periodo	-	21.506.242	17.539.388	207.857.377	68.178.025	717.049
Depreciación	-	931.150	1.725.061	18.068.535	5.495.059	57.708
Saldos al cierre del periodo	-	22.437.392	19.264.449	225.925.912	73.673.084	774.757
Valores residuales al 30/09/2020	154.157	40.391.503	2.755.153	404.400.097	82.208.907	399.825

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2019						
	Terreno	Edificios	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo o costo atribuido							
Saldos al inicio del periodo	154.157	62.828.895	25.249.127	607.981.907	164.965.811	1.174.582	862.354.479
Aumentos	-	-	-	1.842.918	-	-	1.842.918
Baja	-	-	(3.229.525)	-	(9.083.820)	-	(12.313.345)
Saldos al cierre del periodo	154.157	62.828.895	22.019.602	609.824.825	155.881.991	1.174.582	851.884.052
Depreciación							
Saldos al inicio del periodo	-	20.260.891	17.233.419	125.365.679	61.220.833	640.110	224.720.932
Depreciación	-	1.245.351	3.535.492	82.491.698	16.041.012	76.939	103.390.492
Baja	-	-	(3.229.523)	-	(9.083.820)	-	(12.313.343)
Saldos al cierre del periodo	-	21.506.242	17.539.388	207.857.377	68.178.025	717.049	315.798.081
Valores residuales al 31/12/2019	154.157	41.322.653	4.480.214	401.967.448	87.703.966	457.533	536.085.971

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no hay compromisos contractuales para adquirir partidas de propiedades, planta y equipo.

6.2. Propiedades de inversión

	Nivel 3			Nivel 2		
	30/09/2020			31/12/2019		
	Propiedades en			Propiedades en		
	Reserva de tierras	alquiler	Total	Reserva de tierras	alquiler	Total
Saldo al inicio del periodo	8.131.456.721	482.599.753	8.614.056.474	7.393.597.886	437.609.733	7.831.207.619
Incremento por revaluación	364.905.131	25.482.790	390.387.921	725.784.362	44.990.020	770.774.382
Mejoras	5.757.875	-	5.757.875	12.074.473	-	12.074.473
Saldo al cierre período/ejercicio	8.502.119.727	508.082.543	9.010.202.270	8.131.456.721	482.599.753	8.614.056.474

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$8.320.584 y \$27.208.720, respectivamente en concepto de alquileres.

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

6.3. Inventarios

	30/09/2020	31/12/2019
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	607.127.968	572.903.058
Total	607.127.968	572.903.058
Corrientes		
Inventario terminado	1.393.912.587	1.926.236.249
Inventario de reventa	327.651.936	329.243.762
Inventario en proceso (*)	1.090.292.129	800.246.553
Inventario - materiales	64.507.937	85.651.982
Total	2.876.364.589	3.141.378.546

Los costos financieros activados al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ascienden a \$150.778.226 y \$105.915.034, respectivamente.

(*) Por los períodos de nueve meses finalizados 30 de septiembre de 2020 y 2019, incluye gastos de obra por:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

	30/09/2020	30/09/2019
Remuneraciones y cargas sociales	80.276.031	96.355.454
Otros beneficios al personal	10.667	-
Depreciación de PP&E	128.745	6.190.850
Alquileres	49.476	10.297
Gastos de reparación y mantenimiento	7.324.695	3.735.573
Seguros	1.193.260	1.658.877
Electricidad y otros servicios	190.105	416.458
Gastos diversos	1.325.896	14.876.560
Total	90.498.875	123.244.069

6.4. Inversiones en otras entidades

	30/09/2020	31/12/2019
Asociaciones Civiles y Vecinal	4.572.609	4.128.667
Otras inversiones	-	175
Total	4.572.609	4.128.842

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/09/2020	31/12/2019
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	105.622.025	115.374.523
Deudores por alquileres	1.123.020	3.032.687
Otros deudores por servicios prestados	43.407.083	45.526.301
Previsión para deudores incobrables (*)	(46.839.492)	(49.583.031)
Total	103.312.636	114.350.480

(*) La evolución de la previsión de incobrables al 30 de septiembre de 2020 deriva de una disminución neta de 2.743.539 durante el período finalizado en dicha fecha.

6.6. Otros créditos

	30/09/2020	31/12/2019
No corrientes		
Anticipos a proveedores	26.054.091	15.403.491
Gastos pagados por adelantado (*)	67.337.027	62.325.841
Créditos fiscales	13.136.925	9.361.066
Total	106.528.043	87.090.398
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	145.305.680	158.251.492
Embargos	12.311.901	12.261.184
Créditos por cesión	19.871.133	6.681.241
Gastos a recuperar	17.584.927	6.183.844
SalDOS con partes relacionadas (Nota 8.2)	1.556.511.974	2.031.024.818
Créditos fiscales	75.027.214	5.164.313
Anticipos honorarios a Directores	85.035.882	-
Diversos	295.030	7.639.475
Total	1.911.943.741	2.227.206.367

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

(*) Incluye entre otros, comisiones por ventas, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionados con operaciones inmobiliarias.

Dichos importes son costos para obtener un contrato con un cliente. Los mismos son amortizados 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. El monto de amortización de estos costos por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y 2019 ascendieron a \$67.751.928 y \$76.421.623, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

	30/09/2020	31/12/2019
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	41.071.910	233.726.367
Valores representativos de deuda	1.181.537.181	565.785.096
Total	1.222.609.091	799.511.463

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

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2020	30/09/2019
Efectivo y saldos en bancos	132.104.873	1.361.335.400
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	132.104.873	1.361.335.400
Efectivo y saldos en bancos	183.649.190	485.489.272
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	183.649.190	485.489.272

6.9. Pasivos del contrato

La Sociedad y los fideicomisos inmobiliarios comercializan sus emprendimientos inmobiliarios, generalmente, a través de la firma de boletos de compraventa, mediante los cuales los compradores realizan pagos periódicos previos a la traslación del dominio de la propiedad.

	30/09/2020	31/12/2019
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	1.522.914.659	865.423.352
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	3.843.121.328	4.387.703.794
Anticipos de clientes recibidos	5.366.035.987	5.253.127.146
Anticipos de clientes pendientes de recibir	1.597.912.760	1.264.705.503
Boletos de compraventa vigentes y señas	6.963.948.747	6.517.832.649

El saldo de anticipo de clientes representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra antes.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

Los cambios significativos en los anticipos de clientes se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por venta de bienes; y c) devengamiento de intereses.

6.10. Deudas comerciales

	30/09/2020	31/12/2019
Proveedores	52.356.866	46.655.888
Cheques de pago diferido	1.495.784	3.251.080
Provisiones	109.211.386	53.918.315
Total	163.064.036	103.825.283

6.11. Deudas fiscales

	30/09/2020	31/12/2019
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	65.516.203	327.091.474
Retenciones y percepciones a depositar	1.088.693	1.852.025
Impuesto al valor agregado	7.598.336	6.346.837
Impuesto sobre los ingresos brutos	4.669.320	3.379.964
Otras deudas fiscales	3.097.625	4.637.701
Total	81.970.177	343.308.001

6.12. Otras deudas

	30/09/2020	31/12/2019
Remuneraciones y cargas sociales	23.659.881	20.647.114
Provisión para vacaciones y otros	36.810.643	18.987.153
Provisión honorarios a Directores	84.885.805	28.633.449
Depósitos en garantía	105.000	128.403
SalDOS con partes relacionadas (Nota 8.2)	-	5.328.876
Dividendos a pagar (Nota 8.2)	8.843	10.843
Total	145.470.172	73.735.838

6.13. Impuesto a las ganancias

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 está compuesto de la siguiente manera:

	30/09/2020	30/09/2019
Impuesto a las ganancias corriente	(74.361.448)	(197.082.214)
Diferencia provisión y declaración jurada	122.010.667	-
Impuesto a las ganancias diferido	(247.855.496)	(543.960.553)
Subtotal	(200.206.277)	(741.042.767)
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	-	(189.440.188)
Impuesto a las ganancias	(200.206.277)	(930.482.955)

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2020	30/09/2019
Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	1.027.330.277	2.626.904.711
Tasa vigente del impuesto	30%	30%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(308.199.083)	(788.071.413)
Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	-	(189.440.188)
Donaciones	(119.229)	-
Diferencia provisión y declaración jurada	(122.010.667)	-
Diferencia de ajuste por inflación, resultado por la posición monetaria neta y otros	230.122.702	47.028.646
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(200.206.277)	(930.482.955)

La composición del impuesto diferido y su evolución se indica a continuación:

	31/12/2019	Resultado	30/09/2020
Propiedad, planta y equipo	(111.524.285)	(3.754.150)	(115.278.435)
Propiedades de inversión	(2.102.052.616)	(107.117.382)	(2.209.169.998)
Inventario	(264.461.251)	(109.483.222)	(373.944.473)
Otros créditos	(15.749.488)	13.143.961	(2.605.527)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(15.787.515)	(3.023.851)	(18.811.366)
Pasivos del contrato	263.460.644	(25.043.551)	238.417.093
Provisión para contingencias	50.324.871	(2.955.791)	47.369.080
Quebrantos	(108.835)	108.835	-
Diferencia de ajuste por inflación impositivo	28.809.234	(9.730.345)	19.078.889
Pasivo por impuesto diferido	(2.167.089.241)	(247.855.496)	(2.414.944.737)

	31/12/2018	Resultado	30/09/2019
Propiedad, planta y equipo	(118.364.795)	38.190.988	(80.173.807)
Propiedades de inversión	(1.882.554.622)	(236.347.568)	(2.118.902.190)
Inventario	(357.624.567)	(215.503.932)	(573.128.499)
Otros créditos	(4.706.552)	(9.172.237)	(13.878.789)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	25.129.271	(34.821.922)	(9.692.651)
Pasivos del contrato	175.113.101	(82.537.731)	92.575.370
Provisión para contingencias	6.808.524	584.843	7.393.367
Quebrantos	4.352.994	(4.352.994)	-
Pasivo por impuesto diferido	(2.151.846.646)	(543.960.553)	(2.695.807.199)

6.14. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Altas (2)	Reclasificaciones (1)	Aplicaciones	Saldo al final del periodo / ejercicio
Contingencias	126.216.974	28.929.070	(56.774.445)	(9.593.120)	88.778.479
Total al 30/09/2020	126.216.974	28.929.070	(56.774.445)	(9.593.120)	88.778.479
Total al 31/12/2019	33.672.200	106.894.068	-	(14.349.294)	126.216.974

(1) Reclasificado a deudas comerciales.

(2) Imputado a "Otros egresos – cargos por provisión para contingencias".

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

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

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

Adicionalmente, en la Nota 12 se menciona el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas a la Sociedad y a los Fideicomisos Nordelta S.A. – R. Niella, Golf Club Nordelta y Los Alisos, de los cuales Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

6.15. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, la línea ingresos por ventas de bienes y servicios prestados incluye:

	Período de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2020	30/09/2019	2020	2019
Ingresos por venta de bienes	1.685.903.071	2.822.580.146	768.075.945	1.195.115.743
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	285.879.983	265.799.621	114.684.313	138.087.330
Total	1.971.783.054	3.088.379.767	882.760.258	1.333.203.073

6.16. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	Período de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2020	30/09/2019	2020	2019
Existencia de inventario al inicio del período (*)	2.255.480.011	2.043.138.126	-	-
Transferencia	-	-	(19.147.794)	-
Lotes de reventa	59.931.714	-	38.237.908	-
Altas inventario de reventa	-	958.425.070	-	958.425.070
Costo de los servicios prestados (**)	210.236.582	170.940.061	79.091.911	(21.353.164)
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	(1.721.564.523)	(2.217.551.628)	268.905.640	(636.744.694)
	804.083.784	954.951.629	367.087.665	300.327.212

(*) Inventario terminado y reventa.

(**) Incluye el cargo por depreciación de PP&E por 1.459.271 y 1.969.131 al 30 de septiembre de 2020 y 2019, respectivamente.

6.17. Gastos de administración

	Período de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2020	30/09/2019	2020	2019
Remuneraciones y cargas sociales	95.942.989	118.326.433	27.942.436	33.891.105
Otros beneficios al personal	2.954.157	8.188.978	1.080.975	2.672.853
Viáticos y movilidad	4.626.100	4.554.480	845.461	1.762.413
Retribuciones a directores y síndicos	101.503.124	95.968.141	5.577.585	10.134.988
Otros honorarios y retribuciones	14.528.627	22.576.693	4.124.560	7.461.944
Depreciación de PP&E	20.223.972	33.845.249	4.642.035	3.383.673
Expensas	825.620	701.049	295.337	331.786
Impuestos, tasas y contribuciones	47.551.989	54.068.029	22.104.031	24.018.538
Gastos de reparación y mantenimiento	840.075	4.689.088	402.280	1.758.111
Electricidad y otros servicios	4.014.656	5.591.978	1.353.837	2.029.099
Gastos bancarios	6.076.275	21.716.999	4.020.179	4.674.307
Seguros	1.426.070	1.269.153	404.868	570.983
Gastos de informática	21.460.162	12.794.376	10.200.080	3.690.510
Deudores incobrables	7.980.434	-	1.268.729	-
Gastos generales	9.816.452	16.819.372	6.091.526	8.214.023
Total	339.770.702	401.110.018	90.353.919	104.594.333

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.18. Gastos de comercialización

	Período de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2020	30/09/2019	2020	2019
Remuneraciones y cargas sociales	42.702.325	44.990.405	12.175.517	14.096.511
Otros beneficios al personal	106.856	239.849	50.411	96.926
Viáticos y movilidad	669.946	492.167	126.455	131.482
Otros honorarios y retribuciones	724.247	2.372.891	272.964	837.965
Depreciación de PP&E	4.465.525	1.452.777	3.587.750	576.070
Expensas	66.545.424	61.770.237	19.459.172	21.287.617
Impuestos, tasas y contribuciones	91.407.377	107.541.621	52.258.415	53.677.122
Comisiones por ventas	14.273.792	14.582.893	11.176.736	5.012.965
Marketing y publicidad	39.268.980	11.736.658	5.795.336	6.869.528
Gastos de reparación y mantenimiento	1.256.408	2.986.981	309.652	1.703.628
Electricidad y otros servicios	1.560.198	1.946.327	536.500	420.492
Seguros	117.520	553.232	40.384	301.836
Gastos generales	1.042.912	936.209	272.650	191.820
Total	264.141.510	251.602.247	106.061.942	105.203.962

6.19. Ingresos financieros

	Período de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2020	30/09/2019	2020	2019
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	-	56.918.482	-	-
Intereses ganados	67.152.144	-	27.744.360	-
Diferencia de cambio	283.494.245	380.147.748	177.829.018	327.739.085
Total	350.646.389	437.066.230	205.573.378	327.739.085

6.20. Costos financieros

	Período de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2020	30/09/2019	2020	2019
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	169.509.609	-	283.427.097	154.250.360
Diferencia de cambio - CF	776.501	-	27.423	-
Intereses perdidos	105.483.731	132.448.903	-	144.059.701
Total	275.769.841	132.448.903	283.454.520	298.310.061

6.21. Otros ingresos

	Período de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2020	30/09/2019	2020	2019
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	1.626.892	3.657.200	410.318	1.178.943
Resultados por cesiones y rescisiones	10.086.352	2.184.355	3.419.442	1.684.059
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	6.005.768	-	-
Penalidades Clientes	2.758.481	-	2.758.481	-
Recupero Juicios	3.384.437	-	3.384.437	-
Otros ingresos diversos	6.763.633	-	(3.753.336)	-
Total	24.619.795	11.847.323	6.219.342	2.863.002

6.22. Otros egresos

	Período de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2020	30/09/2019	2020	2019
Impuesto al valor agregado no recuperable	12.133.142	9.539.041	5.273.378	3.526.315
Donaciones	12.106.519	8.406.936	7.876.095	4.205.294
Costos adicionales por obras	4.634.823	-	376.361	-
Resultados por cesiones y rescisiones	8.940.666	-	8.940.666	-
Multas y recargos	5.105.342	171.546	475	24.847
Cargos por provisión para contingencias	28.929.070	8.169.633	5.864.128	8.076.188
Gastos por juicios	3.980.140	184.951	3.980.140	2.522
Otros egresos diversos	2.811.172	4.055.899	2.811.172	(141.142)
Total	78.640.874	30.528.006	35.122.415	15.694.024

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

7. Patrimonio neto

7.1. Capital social

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 suscripto, integrado e inscripto.

La Sociedad no está sujeta a ningún requerimiento de capital fijado externamente. Asimismo, gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha 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 2019

Con fecha 29 de abril de 2020 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las ganancias acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se distribuyeran de la siguiente forma: dividendos por \$692.281.798 e incremento de la reserva voluntaria por \$728.178.463 (en moneda de cierre del período).

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

8.1. Accionistas

Los accionistas de Nordelta S.A. al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

Composición accionaria

	30/09/2020	30/09/2019
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%

8.2 Saldos con partes relacionadas

Activo corriente

Otros créditos

	30/09/2020	31/12/2019
Consultatio S.A.	786.003.857	1.025.416.677
Einetius S.A.	4.691.510	-
Viejo Aguaribay S.A.	765.816.607	998.819.376
Otros saldos con asociaciones	-	6.788.765
	1.556.511.974	2.031.024.818

Pasivo corriente

Otras Deudas

	30/09/2020	31/12/2019
Ernesto Julio Tissone	8.843	10.843
Consultatio S.A.	-	5.328.876
	8.843	5.339.719

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

8.3 Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 con accionistas, y otras partes relacionadas son las siguientes:

	Ganancia/(pérdida) Período de 9 meses finalizado el	
	30/09/2020	30/09/2019
- Consultatio S.A.		
Servicios de administración	592.926	859.911
Intereses	36.117.494	32.905.603
Comisiones	44.051.090	-
- Viejo Aguaribay S.A.		
Intereses	36.214.505	42.753.618

Operaciones que generan movimientos de fondos

	30/09/2020	30/09/2019
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	346.140.899	191.285.919
- Viejo Aguaribay S.A.		
Distribución Dividendos	346.140.899	191.285.919

8.4 Remuneración a la Administración

Durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, los honorarios ascienden a \$ 98.801.798 y \$ 92.452.739, respectivamente.

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

	30/9/2020		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	4.572.609	-	4.572.609
Otros créditos (*)	-	1.588.990.038	1.588.990.038
Créditos por venta de bienes y servicios	-	103.312.636	103.312.636
Activos a valor razonable con cambios en resultados	1.222.609.091	-	1.222.609.091
Efectivo y saldos en Bancos	-	183.649.190	183.649.190
	1.227.181.700	1.875.951.864	3.103.133.564

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2019		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	4.128.842	-	4.128.842
Otros créditos (*)	-	2.057.606.718	2.057.606.718
Créditos por venta de bienes y servicios	-	114.350.480	114.350.480
Activos a valor razonable con cambios en resultados	799.511.463	-	799.511.463
Efectivo y saldos en Bancos	-	132.104.873	132.104.873
	803.640.305	2.304.062.071	3.107.702.376

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

	30/9/2020	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Otras deudas (*)	84.999.648	84.999.648
Deudas comerciales	163.064.036	163.064.036
	248.063.684	248.063.684

(*) No incluye pasivos laborales.

	31/12/2019	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Otras deudas (*)	34.101.571	34.101.571
Deudas comerciales	103.825.283	103.825.283
	137.926.854	137.926.854

(*) No incluye pasivos laborales.

9.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

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 de la Sociedad en moneda distinta a la moneda funcional:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

	Moneda extranjera		Cotización	Importe en pesos al	Importe en pesos al
	-Clase e Importe-		moneda	30/09/2020	31/12/2019
<u>Activo</u>					
<u>Activo corriente</u>					
Otros créditos	USD	18.942.078	75,9800	1.439.219.086	14.743.301
Créditos por ventas	USD	302.827	75,9800	23.008.795	1.940.298.834
Activos a valor razonable con cambios en resultados	USD	14.195.030	75,9800	1.078.538.379	565.785.096
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	2.091.965	75,9800	158.947.500	132.104.869
Total activo corriente en moneda extranjera				2.699.713.760	2.652.932.100
Total activo en moneda extranjera				2.699.713.760	2.652.932.100
<u>Pasivo</u>					
<u>Pasivo corriente</u>					
Deudas comerciales	USD	74.185	76,1800	5.651.413	9.446.762
Otras deudas	USD	3.413	76,1800	260.002	-
Total pasivo corriente en moneda extranjera				5.911.415	9.446.762
Total pasivo en moneda extranjera				5.911.415	9.446.762

10. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	30/09/2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos a valor razonable con cambios en resultados (nota 6.7)	1.222.609.091	-	-	1.222.609.091
Propiedades de inversión (nota 6.2)	-	-	9.010.202.270	9.010.202.270
Total	1.222.609.091	-	9.010.202.270	10.232.811.361
	31/12/2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos a valor razonable con cambios en resultados (nota 6.7)	799.511.463	-	-	799.511.463
Propiedades de inversión (nota 6.2)	-	-	8.614.056.474	8.614.056.474
Total	799.511.463	-	8.614.056.474	9.413.567.937

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

Durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, no ha habido transferencias de montos entre niveles.

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fue determinado a través de valuaciones realizadas en las fechas respectivas por valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes de homogeneización y comercialización. Adicionalmente, al cierre del presente período la Dirección de la Sociedad ha realizado análisis complementarios aplicando metodologías de flujos descontados de fondos a efectos de revalidar el análisis arriba descripto

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el período/ejercicio, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 3 durante dichos períodos.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en el Niveles 3 de jerarquía de valor razonable son las siguientes:

Ítem	Nivel jerarquía valor razonable	Técnica de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, ubicación y mejoras
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, ubicación y mejoras

A continuación, se detallan los datos de entrada no observables significativos y la sensibilidad de valor razonable a datos de entrada no observables significativos para mediciones clasificadas en el Nivel 3 de jerarquía de valor razonable:

Item	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Factores de comercialización Factores de homogenización: Superficie Mejoras Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,90 1,00 1,00 1,00

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,90
	Factores de homogenización:		0,60
	Superficie		1,00
	Mejoras		1,20
	Ubicación		

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 3 ocurridos durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	Saldos al 31/12/2019	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/09/2020	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 3	8.614.056.474	390.387.921	5.757.875	9.010.202.270	390.387.921
Total	8.614.056.474	390.387.921	5.757.875	9.010.202.270	390.387.921

	Saldos al 31/12/2018	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/09/2019	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 3	7.831.207.618	862.221.597	10.499.484	8.703.928.699	862.221.597
Total	7.831.207.618	862.221.597	10.499.484	8.703.928.699	862.221.597

(*) 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 período / ejercicio.

11. Fideicomisos inmobiliarios

11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta

Al 30 de septiembre de 2020, Nordelta S.A. ha concluido con el desarrollo de los barrios comprendidos en el Fideicomiso. Por consiguiente, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad debe terminar de percibir las cuotas restantes de los lotes con contratos de compraventa y la comercialización de los lotes remanentes en existencia.

11.2. Fideicomiso Los Alisos

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad ha concluido con la entrega de la totalidad de los lotes, habiendo reconocido el ingreso correspondiente, sin que queden lotes en existencia en el Fideicomiso. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Fiduciante, Nordelta S.A. y el Fiduciario, Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. se encuentran evaluando los pasos a seguir con relación al Fideicomiso.

11.3. Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad ha concluido con la entrega de la totalidad de los lotes, habiendo reconocido el ingreso correspondiente, sin que queden lotes en existencia en el Fideicomiso. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Fiduciante, Nordelta S.A. y el Fiduciario, Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. se encuentran evaluando los pasos a seguir con relación al Fideicomiso.

Ver la Nota 12, relacionada con reclamos impositivos correspondientes a los Fideicomisos mencionados.

12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, con la excepción de lo ocurrido en la causa emitida a Los Alisos donde el 19 de febrero de 2020 el Tribunal Fiscal de la Nación emitió sentencia revocando todas las resoluciones recurridas por el Fisco Nacional.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2019.

13. Pandemia COVID-19 y contexto de negociación de la deuda pública

- **Pandemia Covid-19**

El brote de COVID-19 se ha propagado de forma muy rápida en 2020 y como consecuencia la Organización Mundial de la Salud lo ha declarado pandemia. Como acción preventiva, el gobierno argentino dispuso inicialmente a través de los Decretos de Necesidad y Urgencia 297/2020 y 325/2020, y sus normas complementarias, un periodo de aislamiento social, preventivo y obligatorio, desde el 20 de marzo de 2020 hasta la actualidad (el cual se ha ido flexibilizando en los últimos meses), debiendo las personas permanecer en sus domicilios y abstenerse de concurrir a sus lugares de trabajo, exceptuando a aquellas personas que trabajen en tareas consideradas esenciales y específicamente detalladas en la normativa establecida al efecto. Las acciones tomadas por el gobierno en respuesta a la propagación del COVID-19 han resultado, inicialmente, en una interrupción significativa de las actividades comerciales y productivas para la economía en general y un aumento en la incertidumbre económica y financiera.

En vista de la nueva realidad, se ha implementado un sistema de trabajo remoto para gran parte de sus áreas y personal, con excepción del personal que cumple tareas asociadas a las obras en ejecución, que no pueden realizarse de forma remota, por no haber sido exceptuadas dichas tareas en la normativa establecida al efecto. De esta forma, las obras en ejecución se encontraron mayormente suspendidas desde el 20 de marzo de 2020 hasta el mes de octubre de 2020, manteniéndose las medidas de seguridad necesarias. Desde octubre 2020, de acuerdo a lo establecido por la reglamentación específica, se han reestablecido las actividades constructivas de la Sociedad, siguiendo los protocolos sanitarios establecidos. Dicha situación, junto con la situación de incertidumbre económica, ha generado una disminución en el nivel de operaciones en el período mencionado, con impacto en la ralentización de los desarrollos en curso, una disminución de nuevas operaciones, y posiblemente de resultados y generación de fondos.

Respecto de la situación de liquidez de la Sociedad al 30 de septiembre de 2020, los saldos de efectivo y los activos financieros a valor razonable con cambio en resultados ascendían a \$ 1.406 millones. En relación a estos últimos, el valor de los mismos, por su naturaleza, no ha fluctuado significativamente desde dicha fecha hasta el presente. Es también relevante destacar que, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad cuenta con fondos suficientes, y continúa teniendo acceso a líneas de crédito, para garantizar la liquidez de su capital de trabajo. En consecuencia, la Sociedad espera continuar con el normal funcionamiento de sus operaciones.

- **Contexto de negociación de la Deuda Pública**

Con fecha 5 de febrero de 2020, el Congreso de la Nación sancionó la ley para la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa de la República Argentina. Dicha ley señala que las políticas de endeudamiento han resultado inconsistentes con la capacidad de repago en divisas, lo que tornan indispensable la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa. El 6 de abril de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional publicó el Decreto 346/2020 que dispuso el diferimiento de los pagos de intereses y amortizaciones de capital de la deuda pública nacional instrumentada mediante títulos denominados en dólares estadounidenses emitidos bajo ley de la República Argentina hasta el 31 de diciembre de 2020, o hasta la fecha anterior que el Ministerio de Economía determine.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

Durante el mes de abril de 2020 el Ministerio de Economía dio a conocer un comunicado en el que difundió la invitación a canjear los bonos soberanos regidos bajo ley extranjera elegibles para la reestructuración por nuevos bonos, cuyos términos fueron aprobados mediante el Decreto 391/20.

Con fecha 4 de agosto de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en su sitio oficial en donde dio a conocer la noticia del acuerdo de reestructuración de la deuda con los principales grupos de acreedores. Esta situación implica que los tenedores de títulos de deuda emitidos por la República Argentina podrán canjearlos por nuevos bonos durante el transcurso del mes de agosto de 2020. Dicho canje de la deuda implica una reestructuración de más de USD 68 mil millones de dólares en bonos.

Con fecha 18 de septiembre de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en donde dio a conocer los resultados de las reestructuraciones de la deuda en moneda extranjera bajo ley local. En este, se informó una adhesión del 99.41% brindando a los tenedores de deuda bajo ley local el mismo tratamiento que a los tenedores de deuda bajo ley extranjera. Dicho canje de la deuda implicó una reestructuración de más de USD 41 mil millones en bonos.

La Dirección continuará activamente monitoreando la situación, y evaluando las acciones que puedan ser necesarias para manejar los desafíos que las situaciones mencionadas precedentemente pudieran generar, así como la situación financiera y de liquidez de la Sociedad.

- **Medidas tomadas por el BCRA sobre el Mercado único libre de cambios**

El 15 de septiembre del 2020 el Directorio del Banco Central de la República Argentina (BCRA), en coordinación con otros organismos del Estado Nacional, tomó medidas produciendo cambios sustanciales en el esquema del Mercado Único Libre de Cambios (MULC) o dólar "oficial", con importantes implicancias para aquellas empresas que tengan vencimientos de deudas en moneda extranjera. Los principales cambios son:

- limitación de hasta un millón de dólares por mes (12 millones de dólares al año) a la venta de dólares a las empresas para cancelación de deudas nominadas en dicha moneda;

- a partir del 15 de octubre de 2020, las empresas tendrán acceso al dólar oficial para cumplir con sólo el 40% de la deuda y el 60% restante deberá negociarse a mayor plazo con los acreedores; y

- las empresas tendrán plazo hasta el 15 de octubre para presentar un plan de renegociación de sus respectivos pasivos externos, que permita acomodar su perfil de vencimientos a las pautas establecidas por el Gobierno.

Al cierre del periodo y a la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad no posee deudas significativas en dólares. El Directorio de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos de las disposiciones, no obstante, estima que dichas medidas no tendrán un impacto significativo en la Sociedad.

14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de septiembre de 2020 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 noviembre de 2020, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

15. 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 noviembre de 2020.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019

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

Activo	Nota	30/09/2020	31/12/2019
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	124.813.923	132.856.257
Propiedades de inversión	5.2	9.010.202.270	8.614.056.474
Inventario	5.3	607.127.968	572.903.058
Inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	5.4	1.087.495.928	992.530.499
Inversiones en otras entidades	5.4	3.402.978	3.364.949
Otros créditos	5.6	110.383.958	123.642.286
Total del activo no corriente		10.943.427.025	10.439.353.523
Activo corriente			
Inventario	5.3	2.491.026.767	2.685.591.330
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	32.658.031	49.228.787
Otros créditos	5.6	1.858.682.542	2.203.441.439
Activos a valor razonable con cambios en resultados	5.7	366.474.827	276.016.050
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	81.762.053	47.653.290
Total del activo corriente		4.830.604.220	5.261.930.896
Total del activo		15.774.031.245	15.701.284.419
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		1.132.909.006	1.132.909.006
Resultados acumulados		7.163.446.815	7.028.604.901
Total del patrimonio		8.296.355.821	8.161.513.907
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	898.305.688	551.546.721
Pasivo por impuesto diferido	5.13	2.322.367.918	2.074.740.096
Provisiones	5.14	75.083.641	124.237.095
Total del pasivo no corriente		3.295.757.247	2.750.523.912
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	3.403.015.641	4.004.065.564
Deudas comerciales	5.10	120.106.840	74.510.598
Deudas fiscales	5.11	69.171.586	339.859.125
Otras deudas	5.12	589.624.110	370.811.313
Total del pasivo corriente		4.181.918.177	4.789.246.600
Total del pasivo		7.477.675.424	7.539.770.512
Total del pasivo y del patrimonio		15.774.031.245	15.701.284.419

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de resultados integrales

Por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

				3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.15	1.307.835.503	797.506.091	546.558.364	624.186.649
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.16	(514.825.467)	(261.014.730)	(240.308.187)	(206.685.474)
Resultado bruto		793.010.036	536.491.361	306.250.177	417.501.175
Gastos de comercialización	5.19	(182.951.071)	(128.659.409)	(74.953.437)	(65.549.913)
Gastos de administración	5.18	(286.349.776)	(308.635.064)	(73.090.397)	(83.762.130)
Resultado operativo		323.709.189	99.196.888	158.206.343	268.189.132
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	390.387.921	862.221.597	38.770.809	1.488.698.816
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	5.17	90.553.147	953.844.721	20.042.650	238.455.278
Otros ingresos	5.22	15.518.029	11.174.210	5.650.004	1.265.272
Otros egresos	5.23	(62.457.667)	(29.493.737)	(33.710.813)	(15.362.359)
Ingresos financieros	5.20	286.646.987	373.639.900	181.704.799	315.913.121
Costos financieros	5.21	(129.770.540)	(132.399.382)	(142.335.781)	(137.610.427)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		105.165.322	466.762.699	(90.599.456)	135.648.770
Resultado antes del impuesto a las ganancias		1.019.752.388	2.604.946.896	137.728.555	2.295.197.603
Impuesto a las ganancias	5.13	(192.628.676)	(908.525.020)	(55.283.081)	(807.864.088)
Resultado neto del periodo		827.123.712	1.696.421.876	82.445.474	1.487.333.515
				0	
Resultado integral del periodo		827.123.712	1.696.421.876	82.445.474	1.487.333.515
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	3.2	3.184	6.530	317	5.726

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio

Por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020

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

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2019	25.977.000	1.106.932.006	1.132.909.006	18.008.332	3.529.179.351	2.001.166.351	1.480.250.867	7.028.604.901	8.161.513.907
Resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2020:									
Distribución de dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(692.281.798)	(692.281.798)	(692.281.798)
Incremento de la reserva voluntaria	-	-	-	-	728.178.463	-	(728.178.463)	-	-
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	827.123.712	827.123.712	827.123.712
Saldos al 30/09/2020	25.977.000	1.106.932.006	1.132.909.006	18.008.332	4.257.357.814	2.001.166.351	886.914.318	7.163.446.815	8.296.355.821

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio

Por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

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

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2018	25.977.000	1.106.932.006	1.132.909.006	18.008.332	1.597.724.048	2.001.166.351	2.373.817.745	5.990.716.476	7.123.625.482
Resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019:									
Distribución de dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(382.571.838)	(382.571.838)	(382.571.838)
Incremento de la reserva voluntaria	-	-	-	-	1.931.455.303	-	(1.931.455.303)	-	-
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	1.696.421.876	1.696.421.876	1.696.421.876
Saldos al 30/09/2019	25.977.000	1.106.932.006	1.132.909.006	18.008.332	3.529.179.351	2.001.166.351	1.756.212.480	7.304.566.514	8.437.475.520

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de flujo de efectivo

Por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	30/09/2020	30/09/2019
Actividades operativas		
Resultado neto del periodo	827.123.712	1.696.421.876
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo:</u>		
Impuesto a las ganancias devengado	192.628.676	908.525.020
Depreciación de propiedad, planta y equipo	8.042.334	15.607.130
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	63.385.171	(32.747.689)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(6.005.769)
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(90.553.147)	(953.844.721)
Variación neta de provisiones	15.556.789	8.969.611
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(1.229.000.247)	(748.576.599)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(390.387.921)	(862.221.597)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	12.756.240	(3.379.462)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(12.761.514)	21.668.591
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	160.339.653	(296.442.713)
Otros créditos	(334.264.574)	(1.307.641.610)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	16.570.756	45.625.335
Deudas comerciales, fiscales y otras	58.644.238	890.931.325
Pago impuesto a las ganancias	(74.633.834)	(67.981.385)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(776.553.668)	(691.092.657)
Actividades de inversión		
Compra de activos a valor razonable	(1.510.836.849)	(82.763.562)
Venta de activos a valor razonable	1.356.992.901	358.642.101
Pago por incorporación de mejoras de propiedades de inversión	(5.757.875)	(10.499.485)
Cobros por ventas de PP&E	-	6.005.769
Movimientos netos en otras inversiones	(4.450.311)	(888.768)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(164.052.134)	270.496.055
Actividades de financiación		
Distribución de dividendos	-	72.222.643
Variación neta de anticipos de clientes	974.709.291	366.004.762
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	974.709.291	438.227.405
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo (Nota 5.8)	47.653.290	196.262.620
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	5.274	(18.289.129)
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	34.103.489	17.630.803
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 5.8)	81.762.053	195.604.294

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en 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 aproximadamente 1.700 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Argentina. El mismo se comercializa desde 1999.

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

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

2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los períodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bases de preparación de los presentes estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 es admitida por la IGJ.

Asimismo, cabe señalar que los estados financieros intermedios separados condensados por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 han sido preparados a los efectos de ser utilizados por Consultatio S.A. (sociedad accionista emisora que ejerce el control conjunto en Nordelta S.A.) para la valuación de su participación en la Sociedad. De manera similar a las disposiciones observadas por Consultatio S.A. para la preparación de sus estados financieros intermedios separados condensados (Título IV, “Régimen Informativo Periódico”, Capítulo I, “Régimen Informativo”, Sección I, “Disposiciones Generales”, artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la CNV (N.T. 2013)), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34, “Información financiera intermedia”.

Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados de Nordelta S.A. por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 se presentan conforme a los lineamientos de la NIC 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF, tal como fueron emitidas por el IASB, fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la FACPCE. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ y la Sociedad ha optado aplicarlas a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2017.

La presente información financiera intermedia separada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados reconocen los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en forma integral mediante la aplicación del método de reexpresión en moneda constante establecido por la NIC 29.

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios separados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.2., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los estados financieros intermedios separados condensados se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "\$" son a pesos argentinos, y las referencias a "U\$", "USD" o "dólares US" son a dólares estadounidenses.

2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, incluyendo las cifras correspondientes al período anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 10/18 de la IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros intermedios separados condensados están expresados en la unidad de medida corriente al final de cada período/ejercicio sobre el que se informa.

A efectos de reexpresar los estados financieros, la IGJ ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 22,29% y 37,70% para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, respectivamente. En cuanto a la inflación del ejercicio 2019, la misma totalizó 53,83%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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

Los presentes estados contables intermedios separados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros separados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2020.

3.1 Adopción de nuevas NIIF y sus actualizaciones

A continuación, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

- Marco Conceptual de las NIIF

En marzo de 2018, el IASB publicó un Marco Conceptual revisado y también emitió modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones a la NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y CIN-32. No todas las enmiendas, sin embargo, actualizan esos pronunciamientos con respecto a las referencias y citas del marco para que se refieran al Marco Conceptual revisado.

Algunos pronunciamientos sólo se actualizan para indicar a qué versión del marco al que hacen referencia (el marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el marco IASB de 2010 o el nuevo marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones en el estándar no se han actualizado con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

- Modificaciones a NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición. El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

- Modificaciones a NIIF 3, Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

- Enmiendas del IASB a las NIIF 7 e NIIF 9 relacionadas con la reforma IBOR

El IASB publicó enmiendas el 26 de septiembre de 2019, que “están diseñadas para respaldar la provisión de información financiera útil por parte de las compañías durante el período de incertidumbre que surge de la eliminación gradual de los índices de referencia de tasas de interés tales como las tasas interbancarias ofrecidas (Interbank Offered Rate - IBOR)”.

Específicamente, las enmiendas:

- modifican los requisitos específicos de contabilidad de cobertura para que las entidades apliquen esos requisitos como si el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alteren debido a la reforma del índice de referencia de tasa de interés;
- aplican a todas las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma del índice de referencia de tasas de interés; y
- exigen revelaciones específicas sobre el grado en que las enmiendas afectan las relaciones de cobertura de las entidades.

La aplicación de estas modificaciones y/o enmiendas no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

Asimismo, a continuación se detallan las normas o interpretaciones emitidas por el IASB a partir del 1° de enero de 2020 cuya aplicación no resulta obligatoria a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios separados condensados y por lo tanto no han sido adoptadas por la Sociedad.

- Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, referente a la clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1° de enero de 2023), permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que solo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.

- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

También aclara que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto significativo en sus estados financieros, pero se encuentra en proceso de evaluación.

- Modificaciones a la NIC 16 – Producto obtenido antes del uso previsto

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIC 16, una entidad no podrá deducir del costo de un elemento del rubro propiedades, planta y equipo cualquier ingreso recibido de la venta de productos obtenidos durante el proceso de preparación del activo para su uso previsto. Los ingresos de la venta de tales productos o muestras, junto con los costos de producción, se reconocerán en los resultados integrales del período que corresponda. Las entidades revelarán por separado los montos de estos ingresos y costos que no son provenientes de las actividades ordinarias de la entidad.

La modificación también aclara que un elemento de propiedades, planta y equipo se encuentra en dicho proceso de preparación y prueba cuando se está evaluando el rendimiento técnico y físico del activo. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la Gerencia y consecuentemente estar sujeto a depreciación antes de que haya alcanzado el nivel de desempeño operativo esperado por la misma.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

- Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación aclara el significado de “costos para cumplir un contrato” al evaluar la onerosidad de un contrato. El costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir dicho contrato).

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

La modificación también aclara que una entidad debe reconocer cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato antes de registrar una pérdida por onerosidad, y que al determinar dicha onerosidad deber considerarse la obligación presente bajo un contrato existente, por lo que no reconoce pérdidas operativas futuras.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto significativo en sus estados financieros, de acuerdo a las variables presentes al cierre del período que se informa.

- **Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual**

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la actualización de la referencia que la Norma hace al Marco Conceptual 2018 sobre la definición de los conceptos de activos y pasivos en una combinación de negocios, su aplicación podría cambiar los activos y pasivos que cumplen los requisitos para su reconocimiento en una combinación de negocios. En algunos de estos casos, la contabilización posterior a la adquisición requerida por otras Normas NIIF podría llevar a la baja en cuentas inmediata de activos o pasivos reconocidos en una combinación de negocios, dando lugar a las denominadas “Ganancias o Pérdidas del día 2” que no representan una ganancia o pérdida económica.

Para subsanar dicha situación, la nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”, o CINIIF 21 “Gravámenes”, en lugar del Marco Conceptual 2018. También se ha aclarado que la adquirente no debe reconocer los activos contingentes, en la fecha de adquisición tal como se define en la NIC 37.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

- **Modificaciones a la NIIF 16 – Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19**

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados a partir del 1° de junio de 2020, permitiendo su aplicación anticipada.

Un arrendatario podrá elegir contabilizar los cambios en los pagos por arrendamiento como consecuencia del COVID-19, procedentes de las reducciones del alquiler de la misma forma que contabilizaría el cambio aplicando la NIIF 16 como si dicho cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

Esta opción aplica únicamente a las reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa del COVID-19 y sólo si se cumplen las siguientes condiciones:

- (a) el cambio en los pagos por arrendamiento da lugar a la revisión de la contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediata anterior al cambio;
- (b) cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta únicamente los pagos originalmente vencidos hasta el 30 de septiembre de 2021 (por ejemplo, una reducción del alquiler cumpliría esta condición si diera lugar a una reducción de los pagos por arrendamiento hasta el 30 de septiembre de 2021 y a un incremento en los pagos por arrendamiento que se prolongue más allá del 30 de septiembre de 2021); y
- (c) no existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

- **Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2018-2020**

En mayo de 2020, el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales 2018-2020 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se resumen las principales normas modificadas y objeto de las mismas:

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 1 “Adopción por primera vez de NIIF”	La subsidiaria como una entidad que adopta por primera vez las Normas NIIF	Cuando una subsidiaria adopta por primera vez las NIIF en una fecha posterior a su controlante, tiene como opción medir sus activos y pasivos de acuerdo con cómo los midió su controlante en el estado financiero consolidado, basados en la fecha de transición a NIIF de la controlante (sin considerar ajustes de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios por la que la controlante adquirió a la subsidiaria). Tras la modificación, esta excepción se hace extensiva a las diferencias de conversión acumuladas. Una elección similar puede ser hecha por una asociada o negocio conjunto.
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	Conceptos incluidos en la prueba del “test del 10%” para la baja en cuentas de pasivos financieros	Una entidad debe dar de baja el pasivo financiero original y reconocer un nuevo pasivo financiero cuando, entre otros requisitos, hay una modificación sustancial en los términos contractuales originales. Los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos que utilizan la tasa de interés efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo restantes del original, incluida en dicha prueba cualquier concepto pagado neto. La modificación aclara que al determinar ese valor se incluyen sólo los conceptos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los pagados o recibidos por uno u otro en nombre del otro.
NIIF 16 “Arrendamientos”	Ejemplo ilustrativo- Incentivos al arrendamiento	Se elimina del Ejemplo Ilustrativo 13, el reembolso relacionado con las mejoras en la propiedad arrendada.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

• Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

En agosto de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones en la “Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2” (Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclaran que la contabilidad de coberturas no se descontinúa únicamente debido a la Reforma de la IBOR (“interbank offered rate”),

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de la reforma de la IBOR a la que está expuesta la entidad y cómo la entidad administra esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de las IBOR a tasas de referencia alternativas. y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Adicionalmente se han emitido modificaciones a la NIIF 4 (extensión de las excepciones temporarias por aplicar la NIIF 9) y NIIF 17 (referida a Contratos de seguros) las cuales no fueron incluidas por no ser de aplicación para la Sociedad ya que no genera actividades afines.

3.2 Resultado por acción

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el período, que fue de 259.770 acciones en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

El importe del resultado por acción diluido es igual al importe del resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

No hay transacciones posteriores al cierre del período que podrían haber cambiado significativamente la cantidad de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales al cierre del mismo si hubieran ocurrido antes del cierre del período.

El cálculo de resultado básico y diluido por acción es el siguiente:

	30/09/2020	30/09/2019	3 ° Trimestre 2020	3 ° Trimestre 2019
Resultado neto del periodo	827.123.712	1.696.421.876	82.445.474	1.487.333.515
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	3.184	6.530	317	5.726

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1 Reconocimiento de ingresos

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

- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 3: determinar el precio de transacción

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

- Paso 4: asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando la Sociedad satisface una obligación de desempeño

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión

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

- Si la propiedad fue adquirida para su venta o está en el proceso de desarrollo para destinarlo a la venta en el marco de un proyecto de comercialización de complejos urbanos integrales o torres residenciales: se clasifica como “inventario”;
- Si la propiedad se utiliza para prestar bienes o servicios, o se utiliza con fines administrativos, o está en proceso de construcción para destinarse a tales fines: se clasifica como “propiedad, planta y equipo”;
- Cuando se tiene la propiedad para obtener rentas de arrendamientos y/o para su apreciación, o está en proceso de construcción para tales fines (como la construcción de edificios para alquiler de oficinas): se clasifica como “propiedades de inversión”.

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 de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

4.2. Estimaciones significativas

4.2.1. Provisiones para contingencias

Los estados financieros intermedios separados condensados incluyen provisiones para contingencias con el objeto de cubrir reclamos o eventuales reclamos y acciones judiciales, controversias y otras contingencias de carácter laboral, comercial, fiscal y otros riesgos diversos. Para su estimación, el Directorio de la Sociedad considera la opinión de sus asesores legales y fiscales. El Directorio y la Gerencia de la Sociedad estiman que la resolución final de las situaciones contingentes no afectará significativamente la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de la Sociedad, por encima de los montos contabilizados.

La Sociedad tiene contingencias impositivas detalladas en la Nota 11 de los estados financieros consolidados. 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.

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas o ventas, según corresponda, que se podrían obtener en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad.

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

5. Composición de los principales rubros de los estados financieros separados

5.1. Propiedad, planta y equipo

	30/09/2020					
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo o costo atribuido						
Saldos al inicio del periodo	62.056.313	20.278.254	1.157.199	155.989.779	1.174.582	240.656.127
Saldos al cierre del periodo	62.056.313	20.278.254	1.157.199	155.989.779	1.174.582	240.656.127
Depreciación						
Saldos al inicio del periodo	21.506.245	16.743.126	547.642	68.285.807	717.050	107.799.870
Depreciación	930.831	1.506.488	52.248	5.495.059	57.708	8.042.334
Saldos al cierre del periodo	22.437.076	18.249.614	599.890	73.780.866	774.758	115.842.204
Valores residuales al 30/09/2020	39.619.237	2.028.640	557.309	82.208.913	399.824	124.813.923

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2019					
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo o costo atribuido						
Saldos al inicio del periodo	62.056.313	21.475.252	1.157.199	164.385.195	1.174.582	250.248.541
Baja	-	(1.196.998)	-	(8.395.416)	-	(9.592.414)
Saldos al cierre del periodo	62.056.313	20.278.254	1.157.199	155.989.779	1.174.582	240.656.127
Depreciación						
Saldos al inicio del periodo	20.260.894	15.378.029	431.918	60.689.875	640.110	97.400.826
Depreciación	1.245.351	2.562.094	115.724	14.568.232	76.940	18.568.341
Baja	-	(1.196.997)	-	(6.972.300)	-	(8.169.297)
Saldos al cierre del periodo	21.506.245	16.743.126	547.642	68.285.807	717.050	107.799.870
Valores residuales al 31/12/2019	40.550.068	3.535.128	609.557	87.703.972	457.532	132.856.257

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no hay compromisos contractuales para adquirir partidas de propiedades, planta y equipo.

5.2. Propiedades de inversión

	30/09/2020			31/12/2019		
	Propiedades en alquiler			Propiedades en alquiler		
	Reserva de tierras		Total	Reserva de tierras		Total
Saldo al inicio del periodo	8.131.456.721	482.599.753	8.614.056.474	7.393.597.886	437.609.733	7.831.207.619
Incremento por revaluación	364.905.131	25.482.790	390.387.921	725.784.362	44.990.020	770.774.382
Mejoras	5.757.875	-	5.757.875	12.074.473	-	12.074.473
Saldo al cierre del periodo	8.502.119.727	508.082.543	9.010.202.270	8.131.456.721	482.599.753	8.614.056.474

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$8.320.584 y \$27.208.720, respectivamente en concepto de alquileres.

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

5.3. Inventarios

	30/09/2020	31/12/2019
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	607.127.968	572.903.058
Total	607.127.968	572.903.058
Corrientes		
Inventario terminado	1.082.178.137	1.571.298.732
Inventario de reventa	254.081.449	228.394.063
Inventario en proceso (*)	1.090.292.129	800.246.553
Inventario - materiales	64.475.052	85.651.982
Total	2.491.026.767	2.685.591.330

Los costos financieros activados al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ascienden a \$132.125.077 y \$79.141.687 respectivamente.

(*) Por los periodos de nueve meses finalizados 30 de septiembre de 2020 y 2019, incluye gastos de obra por:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2020	30/09/2019
Remuneraciones y cargas sociales	80.276.031	96.355.454
Otros beneficios al personal	10.666	-
Depreciación de PP&E	128.745	6.190.850
Alquileres	49.476	10.297
Gastos de reparación y mantenimiento	7.324.695	3.735.573
Seguros	1.193.260	1.658.877
Electricidad y otros servicios	190.105	416.458
Gastos diversos	1.325.896	14.876.560
Total	90.498.875	123.244.069

5.4. Inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios e inversiones en otras entidades

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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
Nordelta Constructora S.A. (*)	Subsidiaria	99,9835	99,9835
Redes y Servicios S.A.	Subsidiaria	100,0000	100,0000
Lago Norte Propiedades S.A.	Subsidiaria	100,0000	100,0000
Fideicomiso Golf Club Nordelta	Fideicomiso	100,0000	100,0000
Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella (**)	Fideicomiso	100,0000	100,0000
Fideicomiso Los Alisos	Fideicomiso	100,0000	100,0000

(*) Con fecha 27 de junio de 2017, la Asamblea General Extraordinaria de Nordelta Constructora S.A. aprobó la disolución anticipada de la Sociedad.

(**) Con fecha 26 de agosto de 2019, el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. dispuso dar por finalizado el Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella y suscribir el acuerdo de finalización del contrato del fideicomiso.

Nordelta Administradora Fiduciaria S.A., Nordelta Constructora S.A., Redes y Servicios S.A. y Lago Norte Propiedades S.A.: han sido valuadas de acuerdo con el método de la participación en base a los balances de gestión/estados contables de dichas sociedades a la fecha de cierre del período/ejercicio, los que han sido preparados bajo normas contables profesionales argentinas y han sido adaptados a las NIIF, de corresponder.

Asociaciones Civiles y Vecinal: 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.

Adicionalmente, Nordelta S.A. reviste la calidad de fiduciante y beneficiario de los siguientes fideicomisos inmobiliarios:

Fideicomiso Golf Club Nordelta, Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella y Fideicomiso Los Alisos: han sido valuados de acuerdo con el método de la participación en base a los balances de gestión/estados contables de los Fideicomisos a la fecha de cierre del período/ejercicio, los que han sido preparados bajo normas contables profesionales argentinas y han sido adaptados a las NIIF.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 los rubros inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios e inversiones en otras entidades incluyen:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

Entidad	Cantidad	VN	30/9/2020	31/12/2019	Última información disponible al 30/09/2020			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias y fideicomisos								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	99.998	1	1.210.209	4.939.685	Administradora	100.000	(3.729.550)	1.210.234
Nordelta Constructora S.A.	399.934	1	1.677.353	(131.561)	Constructora	400.000	1.809.271	1.677.688
Redes y Servicios S.A.	6.358.431	1	295.256.459	270.323.889	Servicios	6.360.000	24.937.829	295.329.316
Lago Norte Propiedades S.A.	6.000	1	6.143.037	253.736	Inmobiliaria	12.000	10.157.602	12.286.073
Fideicomiso Golf Club Nordelta			774.641.261	708.201.714	Inmobiliaria	153.159.284	60.558.854	774.641.261
Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella			8.621.316	10.560.430	Inmobiliaria	2.136.207	(1.939.114)	8.621.316
Fideicomiso Los Alisos			(53.707)	(3.247.394)	Inmobiliaria	3.387.185	(2.786.039)	(53.707)
Otras			-	1.630.000				
Subtotal			1.087.495.928	992.530.499				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal			3.402.978	3.364.949	Administradora			
Subtotal			3.402.978	3.364.949				
Total			1.090.898.906	995.895.448				

5.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

Corrientes

	30/09/2020	31/12/2019
Deudores por venta de bienes	75.214.312	95.779.131
Deudores por alquileres	1.123.020	3.032.687
Previsión para deudores incobrables (*)	(43.679.301)	(49.583.031)
Total	32.658.031	49.228.787

(*) La evolución de la previsión de incobrables al 30 de septiembre de 2020 deriva de una disminución neta de 5.903.730 durante el período finalizado en dicha fecha.

5.6. Otros créditos

No corrientes

	30/09/2020	31/12/2019
Anticipos a proveedores NKS	26.054.091	15.379.661
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2) NKS	39.777.926	63.878.265
Gastos pagados por adelantado (*) NKS	44.551.941	44.384.360
Total	110.383.958	123.642.286

Corrientes

Gastos pagados por adelantado (*)	129.259.808	143.040.867
Embargos	10.428.852	10.336.125
Créditos por cesión	6.954.533	6.681.241
Gastos a recuperar	17.584.927	19.569.324
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	1.534.579.273	2.011.075.233
Créditos fiscales	74.694.314	5.164.310
Anticipos de honorarios a Directores	84.885.805	-
Diversos	295.030	7.574.339
Total	1.858.682.542	2.203.441.439

(*) Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 incluye entre otros, comisiones por ventas, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionados con operaciones inmobiliarias. Dichos importes 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. El monto imputado a resultados de estos costos por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 ascendieron a \$66.803.076 y \$32.952.297, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

5.7. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Denominación	30/09/2020			31/12/2019	
	VN	Tipo de Cambio	Cotización	Importe	Importe
Fondos Comunes de Inversión					
FCI - FBA Renta Pesos	397.493	-	15,19	6.039.469	-
FCI - Consultatio Retorno Absoluto	-	-	-	-	145.450.258
Letras del Tesoro S2900	46.890.920	-	0,98	45.999.993	-
Letras del Tesoro S2900	21.330.620	-	0,98	20.999.995	-
FCI - Consultatio Renta y Capital	2.069.429	-	2,33	4.812.423	-
US Treasury Bill	3.800.000	75,98	0,9997	288.622.947	130.565.792
Total				366.474.827	276.016.050

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

	30/09/2020	30/09/2019
Efectivo y saldos en bancos	47.653.290	196.262.620
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	47.653.290	196.262.620
Efectivo y saldos en bancos	81.762.053	195.604.294
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	81.762.053	195.604.294

5.9. Pasivos del contrato

La Sociedad comercializa sus emprendimientos inmobiliarios, generalmente, a través de la firma de boletos de compraventa, mediante los cuales los compradores realizan pagos periódicos previos a la traslación del dominio de la propiedad.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	30/09/2020	31/12/2019
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	898.305.688	551.546.721
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	3.403.015.641	4.004.065.564
Anticipos de clientes recibidos	4.301.321.329	4.555.612.285
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	988.596.822	900.470.316
Boletos de compraventa vigentes y señas	5.289.918.151	5.456.082.601

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

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 (tal lo especificado en el boleto de compra venta), lo que ocurra antes.

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 significativo.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

5.10. Deudas comerciales

	30/09/2020	31/12/2019
Proveedores	37.088.057	25.324.575
Cheques de pago diferido	564.370	3.090.964
Provisiones	82.454.413	46.095.059
Total	120.106.840	74.510.598

5.11. Deudas fiscales

	30/09/2020	31/12/2019
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	63.360.355	332.020.466
Retenciones y percepciones a depositar	783.901	1.208.861
Impuesto al valor agregado	1.609.218	3.651.202
Impuesto sobre los ingresos brutos	3.120.884	1.888.166
Otras deudas fiscales	297.228	1.090.430
Total	69.171.586	339.859.125

5.12. Otras deudas

	30/09/2020	31/12/2019
Remuneraciones y cargas sociales	8.604.635	12.387.806
Provisión para vacaciones y otros	27.536.195	13.851.020
Provisión honorarios a Directores	84.885.805	28.633.449
Depósitos en garantía	105.000	128.403
Saludos con partes relacionadas (Nota 7.2)	468.483.632	315.799.821
Dividendos a pagar (Nota 7.2)	8.843	10.814
Total	589.624.110	370.811.313

5.13. Impuestos a las ganancias

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 está compuesto de la siguiente manera:

	30/09/2020	30/09/2019
Impuesto a las ganancias corriente	(67.011.521)	(194.530.346)
Diferencia provisión y declaración jurada	122.010.667	-
Impuesto a las ganancias diferido	(247.627.822)	(542.343.221)
Subtotal	(192.628.676)	(736.873.567)
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	-	(171.651.453)
Impuesto a las ganancias	(192.628.676)	(908.525.020)

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2020	30/09/2019
Resultado contable del periodo antes del impuesto a las ganancias	1.019.752.388	2.604.946.896
Tasa vigente del impuesto	30%	30%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(305.925.716)	(781.484.068)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	8.670.393	1.095.851
Donaciones	(119.229)	-
Diferencia provisión y declaración jurada	122.010.667	-
Diferencia de ajuste por inflación impositivo	(31.516.862)	-
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	-	(171.651.453)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	14.252.071	43.514.650
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(192.628.676)	(908.525.020)

La composición del impuesto diferido y su evolución es la siguiente:

	31/12/2019	Resultado	30/09/2020
Propiedad, planta y equipo	(22.973.387)	(407.161)	(23.380.548)
Propiedades de inversión	(2.102.052.616)	(107.117.382)	(2.209.169.998)
Inventario	(194.771.463)	(118.586.227)	(313.357.690)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	3.942.476	(89.191.417)	(85.248.941)
Otros créditos	(15.749.488)	(3.735.991)	(19.485.479)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(17.268.633)	14.788.864	(2.479.769)
Pasivos del contrato	193.763.711	(12.579.302)	181.184.409
Provisión para contingencias y otros	46.389.541	(4.423.448)	41.966.093
Diferencia de ajuste por inflación impositivo	33.979.763	73.624.242	107.604.005
Pasivo por impuesto diferido	(2.074.740.096)	(247.627.822)	(2.322.367.918)
	31/12/2018	Resultado	30/09/2019
Propiedad, planta y equipo	(19.737.179)	(2.707.789)	(22.444.968)
Propiedades de inversión	(1.882.554.622)	(236.347.568)	(2.118.902.190)
Inventario	(350.219.552)	(124.216.580)	(474.436.132)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	158.950.831	(157.997.699)	953.132
Otros créditos	(4.706.551)	(9.251.874)	(13.958.425)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(11.786.106)	2.093.455	(9.692.651)
Pasivos del contrato	43.179.159	(12.446.801)	30.732.358
Provisión para contingencias y otros	8.861.732	(1.468.365)	7.393.367
Pasivo por impuesto diferido	(2.058.012.288)	(542.343.221)	(2.600.355.509)

5.14. Provisiones

El movimiento de provisiones durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 es el siguiente:

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (2)	Reclasificaciones (1)	Aplicaciones	Saldos al final del periodo / ejercicio
Contingencias	124.237.095	15.556.789	(55.117.123)	(9.593.120)	75.083.641
Total al 30/09/2020	124.237.095	15.556.789	(55.117.123)	(9.593.120)	75.083.641
Total al 31/12/2019	29.539.106	106.894.068	-	(12.196.079)	124.237.095

(1) Reclasificado a "Deudas Comerciales".

(2) Imputado a "Otros egresos – cargos por provisión para contingencias".

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

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

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

Adicionalmente, en la Nota 11 a los estados financieros intermedios consolidados condensados se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas al negocio conjunto Nordelta S.A. y a los Fideicomisos Nordelta Niella, Golf Club Nordelta y Los Alisos, de los cuales Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

5.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Ingresos por venta de bienes	1.299.514.919	770.297.371	543.305.745	617.050.664
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	8.320.584	27.208.720	3.252.619	7.135.985
Total	1.307.835.503	797.506.091	546.558.364	624.186.649

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.

5.16. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Existencia de inventario al inicio del periodo (*)	1.799.692.795	1.469.503.267	-	-
Transferencias	-	-	(19.147.794)	-
Lotes de reventa	51.392.258	-	10.550.658	-
Altas inventario de reventa	-	958.425.070	-	448.787.450
Existencia de inventario al cierre del periodo (*)	(1.336.259.586)	(2.166.913.607)	248.905.323	(242.101.976)
Total	514.825.467	261.014.730	240.308.187	206.685.474

(*) Inventario terminado y reventa.

5.17. Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	30/06/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(3.729.476)	(3.229.835)	3.653.995	1.258.360
Nordelta Constructora S.A.	1.808.914	(406.250)	(138.814)	(114.463)
Redes y Servicios S.A.	24.932.570	8.152.299	19.386.407	20.630.498
Lago Norte Propiedades S.A.	5.889.301	(863.379)	4.548.781	2.100.519
Fideicomiso Golf Club Nordelta	66.439.547	958.027.152	(7.786.065)	219.207.249
Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella	(1.939.114)	(5.660.272)	(662.878)	(3.177.948)
Fideicomiso Los Alisos	(2.848.595)	(2.174.994)	(588.776)	(1.448.937)
Otras	-	-	1.630.000	-
Total	90.553.147	953.844.721	20.042.650	238.455.278

5.18. Gastos de administración

	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Remuneraciones y cargas sociales	95.942.989	107.696.474	27.942.434	30.633.261
Honorarios a Directores y Síndicos	99.934.284	93.621.073	6.948.127	9.228.935
Otros beneficios al personal	2.700.856	6.681.117	1.041.968	3.982.889
Viáticos y movilidad	2.883.578	4.460.639	328.367	(90.951)
Otros honorarios y retribuciones	11.752.954	15.551.102	3.618.369	3.840.186
Depreciación de PP&E	3.576.809	7.963.504	2.848.421	2.612.334
Expensas	825.620	701.049	295.339	331.786
Impuestos, tasas y contribuciones	29.425.013	26.049.397	14.586.723	15.255.020
Gastos de reparación y mantenimiento	840.075	4.590.921	402.282	1.711.615
Electricidad y otros servicios	4.272.575	5.945.104	1.430.389	1.986.351
Gastos bancarios	4.299.275	12.273.150	2.911.180	3.495.967
Seguros	748.128	253.093	232.854	172.125
Gastos de informática	21.038.441	12.270.467	9.835.484	5.520.647
Deudores incobrables	4.103.707	-	(235.068)	-
Gastos diversos	4.005.472	10.577.974	903.528	5.081.965
Total	286.349.776	308.635.064	73.090.397	83.762.130

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

5.19. Gastos de comercialización

	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Remuneraciones y cargas sociales	42.702.325	20.503.384	12.175.516	5.601.047
Otros beneficios al personal	106.856	62.936	50.410	11.680
Viáticos y movilidad	624.177	492.167	107.707	131.482
Otros honorarios y retribuciones	620.606	2.372.891	272.255	837.965
Depreciación de PP&E	4.336.780	1.452.776	3.459.004	576.069
Expensas	34.347.988	27.185.550	9.759.309	9.348.559
Impuestos, tasas y contribuciones	71.370.170	58.388.328	36.551.511	41.846.543
Comisiones	11.150.656	4.153.916	8.412.403	453.971
Gastos de marketing y ventas	14.811.118	8.319.058	3.164.363	3.534.771
Gastos de reparación y mantenimiento	131.319	2.305.300	59.800	779.465
Electricidad y otros servicios	1.560.198	1.946.327	536.499	1.694.931
Seguros	116.037	551.456	40.385	(191.890)
Gastos diversos	1.072.841	925.320	364.275	925.320
Total	182.951.071	128.659.409	74.953.437	65.549.913

5.20. Ingresos financieros

	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	-	32.747.689	-	13.432.200
Intereses ganados	67.152.144	-	44.063.358	-
Diferencia de cambio	219.494.843	340.892.211	137.641.441	302.480.921
Total	286.646.987	373.639.900	181.704.799	315.913.121

5.21. Costos financieros

	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Diferencia de cambio	399.624	-	-	-
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	63.385.171	-	142.335.781	-
Intereses perdidos	65.985.745	132.399.382	-	137.610.427
Total	129.770.540	132.399.382	142.335.781	137.610.427

5.22. Otros ingresos

	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	1.626.892	4.517.111	410.318	1.114.238
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	6.005.769	-	-
Resultados por cesiones y rescisiones	7.106.651	651.330	4.787.604	151.034
Otros ingresos diversos	6.784.486	-	452.082	-
Total	15.518.029	11.174.210	5.650.004	1.265.272

5.23. Otros egresos

	30/09/2020	30/09/2019	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019
Impuesto al valor agregado no recuperable	10.153.635	7.550.190	4.185.186	2.160.228
Costos adicionales por obras	3.144.832	-	376.360	-
Donaciones	12.106.519	8.406.937	7.876.095	4.205.294
Multas y recargos	5.104.635	161.703	475	24.829
Cargos por provisión para contingencias	15.556.789	8.969.610	4.881.439	8.969.610
Gastos por juicios	-	64.003	-	1.220
Resultados por cesiones y rescisiones	8.940.666	-	8.940.666	-
Otros egresos diversos	7.450.591	4.341.294	7.450.592	1.178
Total	62.457.667	29.493.737	33.710.813	15.362.359

6. Patrimonio neto

6.1 Capital Social

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 suscripto, integrado e inscripto.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

La Sociedad no está sujeta a ningún requerimiento de capital fijado externamente. Asimismo, gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha 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 2019

Con fecha 29 de abril de 2020 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas que dispuso que las ganancias acumuladas al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se distribuyeran de la siguiente forma: dividendos por \$692.281.798 e incremento de la reserva voluntaria por \$728.178.463 (en moneda de cierre del período).

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

Los accionistas de Nordelta S.A. al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	30/06/2020	31/12/2019
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%

7.2. Saldos con accionistas, subsidiarias y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

	30/09/2020	31/12/2019
Activo no corriente		
Otros créditos		
Redes y Servicios S.A.	39.777.926	63.878.265
	39.777.926	63.878.265
Activo corriente		
Otros créditos		
Consultatio S.A.	761.272.007	1.009.708.452
Viejo Aguaribay S.A.	765.816.607	998.819.376
Lago Norte S.A.	2.799.149	2.400.656
Einetius	4.691.510	-
Otros saldos con asociaciones	-	146.749
es con partes relacionadas (Nota 7)	1.534.579.273	2.011.075.233
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Fideicomiso Golf Club Nordelta	457.396.252	304.343.091
Fideicomiso Nordelta S.A. - Reinaldo Niella	7.691.882	9.398.568
Ernesto Julio Tissone	8.843	10.814
Nordelta Constructora S.A.	1.770.234	-
Fideicomiso Los Aílos	1.574.000	1.388.350
Nordelta Administradora Fiduciaria	51.264	669.812
	468.492.475	315.810.635

7.3. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(pérdida)	
	30/09/2020	30/09/2019
- Consultatio S.A.		
Servicios de administración	592.926	859.911
Intereses	36.117.494	32.878.279
- Viejo Aguaribay S.A.		
Intereses	36.214.505	42.753.618
- Lago Norte Propiedades S.A.		
Servicios de administración y marketing	592.926	859.911
- Redes y Servicios S.A.		
Servicios de provisión de agua y mantenimiento	(257.919)	(355.219)
- Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.		
Servicios de administración	(160.548)	(229.303)

Operaciones que generan movimientos de fondos

	30/09/2020	30/09/2019
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	346.140.899	191.285.919
- Viejo Aguaribay S.A.		
Distribución Dividendos	346.140.899	191.285.919

7.4. Remuneración a la Administración

Durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, los honorarios ascienden a \$98.801.798 y \$92.452.739, respectivamente.

8. Instrumentos financieros

8.1. Instrumentos financieros por categoría

	30/9/2020		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	3.402.978	-	3.402.978
Otros créditos (*)	-	1.587.344.104	1.587.344.104
Créditos por venta de bienes y servicios	-	32.658.031	32.658.031
Activos a valor razonable con cambios en resultados	366.474.827	-	366.474.827
Efectivo y saldos en Bancos	-	81.762.053	81.762.053
Total	369.877.805	1.701.764.188	2.071.641.993

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

	31/12/2019		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	3.364.949	-	3.364.949
Otros créditos (*)	-	2.099.545.203	2.099.545.203
Créditos por venta de bienes y servicios	-	49.228.787	49.228.787
Activos a valor razonable con cambios en resultados	276.016.050	-	276.016.050
Efectivo y saldos en Bancos	-	47.653.290	47.653.290
Total	279.380.999	2.196.427.280	2.475.808.279

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

	30/9/2020	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Otras deudas (*)	553.483.280	553.483.280
Deudas comerciales	120.106.840	120.106.840
Total	673.590.120	673.590.120

(*) No incluye pasivos laborales.

	31/12/2019	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Otras deudas (*)	344.572.487	344.572.487
Deudas comerciales	74.510.598	74.510.598
Total	419.083.085	419.083.085

(*) No incluye pasivos laborales.

8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

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 en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad:

	Moneda extranjera -Clase e Importe-		Cotización moneda	Importe en pesos al 30/09/2020	Importe en pesos al 31/12/2019
Activo					
Activo corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	34.310	75,9800	2.606.874	2.504.432
Otros créditos	USD	18.753.118	75,9800	1.424.861.906	1.900.125.149
Activos a valor razonable con cambios en resultados	USD	3.798.670	75,9800	288.622.947	130.565.792
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	849.149	75,9800	64.518.341	46.940.361
Total activo corriente en moneda extranjera				1.780.610.068	2.080.135.734
Total activo en moneda extranjera				1.780.610.068	2.080.135.734
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	38.072	76,1800	2.900.316	5.411.378
Otras deudas	USD	1.283.291	76,1800	97.761.095	-
Total pasivo corriente en moneda extranjera				100.661.411	5.411.378
Total pasivo en moneda extranjera				100.661.411	5.411.378

9. Valor razonable de los activos y pasivos

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

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Gerencia de la Sociedad.

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

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	30/09/2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos a valor razonable con cambios en resultados (nota 5.7)	366.474.827	-	-	366.474.827
Propiedades de inversión (nota 5.2)	-	-	9.010.202.270	9.010.202.270
Total	366.474.827	-	9.010.202.270	9.376.677.097

	31/12/2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos a valor razonable con cambios en resultados (nota 5.7)	276.016.050	-	-	276.016.050
Propiedades de inversión (nota 5.2)	-	-	8.614.056.474	8.614.056.474
Total	276.016.050	-	8.614.056.474	8.890.072.524

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fue determinado a través de valuaciones realizadas en las fechas respectivas por valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes de homogeneización y comercialización. Adicionalmente, al cierre del presente período la Dirección de la Sociedad ha realizado análisis complementarios aplicando metodologías de flujos descontados de fondos a efectos de revalidar el análisis arriba descripto.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el período/ejercicio, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 3 durante dichos períodos.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en el Niveles 3 de jerarquía de valor razonable son las siguientes:

Ítem	Nivel jerarquía valor razonable	Técnica de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, ubicación y mejoras
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

			Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, ubicación y mejoras
--	--	--	---

A continuación, se detallan los datos de entrada no observables significativos y la sensibilidad de valor razonable a datos de entrada no observables significativos para mediciones clasificadas en el Nivel 3 de jerarquía de valor razonable:

Item	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Factores de comercialización Factores de homogenización: Superficie Mejoras Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,90 1,00 1,00 1,00
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: Superficie Mejoras Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,90 0,60 1,00 1,20

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 3 ocurridos durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	Saldos al 31/12/2019	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/09/2020	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 3	8.614.056.474	390.387.921	5.757.875	9.010.202.270	390.387.921
Total	8.614.056.474	390.387.921	5.757.875	9.010.202.270	390.387.921

	Saldos al 31/12/2018	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/09/2019	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 3	7.831.207.618	862.221.597	10.499.485	8.703.928.700	862.221.597
Total	7.831.207.618	862.221.597	10.499.485	8.703.928.700	862.221.597

(*) 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 período.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa

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

10. Pandemia COVID-19, contexto de negociación de la deuda pública y medidas tomadas por el BCRA sobre el Mercado Único Libre de Cambios

• Pandemia Covid-19

El brote de COVID-19 se ha propagado de forma muy rápida en 2020 y como consecuencia la Organización Mundial de la Salud lo ha declarado pandemia. Como acción preventiva, el gobierno argentino dispuso inicialmente a través de los Decretos de Necesidad y Urgencia 297/2020 y 325/2020, y sus normas complementarias, un periodo de aislamiento social, preventivo y obligatorio, desde el 20 de marzo de 2020 hasta la actualidad (el cual se ha ido flexibilizando en los últimos meses), debiendo las personas permanecer en sus domicilios y abstenerse de concurrir a sus lugares de trabajo, exceptuando a aquellas personas que trabajen en tareas consideradas esenciales y específicamente detalladas en la normativa establecida al efecto. Las acciones tomadas por el gobierno en respuesta a la propagación del COVID-19 han resultado, inicialmente, en una interrupción significativa de las actividades comerciales y productivas para la economía en general y un aumento en la incertidumbre económica y financiera.

En vista de la nueva realidad, se ha implementado un sistema de trabajo remoto para gran parte de sus áreas y personal, con excepción del personal que cumple tareas asociadas a las obras en ejecución, que no pueden realizarse de forma remota, por no haber sido exceptuadas dichas tareas en la normativa establecida al efecto. De esta forma, las obras en ejecución se encontraron mayormente suspendidas desde el 20 de marzo de 2020 hasta el mes de octubre de 2020, manteniéndose las medidas de seguridad necesarias. Desde octubre 2020, de acuerdo a lo establecido por la reglamentación específica, se han reestablecido las actividades constructivas de la Sociedad, siguiendo los protocolos sanitarios establecidos. Dicha situación, junto con la situación de incertidumbre económica, ha generado una disminución en el nivel de operaciones en el período mencionado, con impacto en la ralentización de los desarrollos en curso, una disminución de nuevas operaciones, y posiblemente de resultados y generación de fondos.

Respecto de la situación de liquidez de la Sociedad al 30 de septiembre de 2020, los saldos de efectivo y los activos financieros a valor razonable con cambio en resultados ascendían a \$ 448 millones. En relación a estos últimos, el valor de los mismos, por su naturaleza, no ha fluctuado significativamente desde dicha fecha hasta el presente. Es también relevante destacar que, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad cuenta con fondos suficientes, y continúa teniendo acceso a líneas de crédito, para garantizar la liquidez de su capital de trabajo. En consecuencia, la Sociedad espera continuar con el normal funcionamiento de sus operaciones.

• Contexto de negociación de la Deuda Pública

Con fecha 5 de febrero de 2020, el Congreso de la Nación sancionó la ley para la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa de la República Argentina. Dicha ley señala que las políticas de endeudamiento han resultado inconsistentes con la capacidad de repago en divisas, lo que tornan indispensable la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa. El 6 de abril de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional publicó el Decreto 346/2020 que dispuso el diferimiento de los pagos de intereses y amortizaciones de capital de la deuda pública nacional instrumentada mediante títulos denominados en dólares estadounidenses emitidos bajo ley de la República Argentina hasta el 31 de diciembre de 2020, o hasta la fecha anterior que el Ministerio de Economía determine.

Durante el mes de abril de 2020 el Ministerio de Economía dio a conocer un comunicado en el que difundió la invitación a canjear los bonos soberanos regidos bajo ley extranjera elegibles para la reestructuración por nuevos bonos, cuyos términos fueron aprobados mediante el Decreto 391/20.

Con fecha 4 de agosto de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en su sitio oficial en donde dio a conocer la noticia del acuerdo de reestructuración de la deuda con los principales grupos de acreedores. Esta situación implica que los tenedores de títulos de deuda emitidos por la República Argentina podrán canjearlos por nuevos bonos durante el transcurso del mes de agosto de 2020. Dicho canje de la deuda implica una reestructuración de más de USD 68 mil millones de dólares en bonos.

Con fecha 18 de septiembre de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en donde dio a conocer los resultados de las reestructuraciones de la deuda en moneda extranjera bajo ley local. En este, se informó una adhesión del 99.41% brindando a los tenedores de deuda bajo ley local el mismo tratamiento que a los tenedores de deuda bajo ley extranjera. Dicho canje de la deuda implicó una reestructuración de más de USD 41mil millones en bonos.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2020 presentadas en forma comparativa**

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

La Dirección continuará activamente monitoreando la situación, y evaluando las acciones que puedan ser necesarias para manejar los desafíos que las situaciones mencionadas precedentemente pudieran generar, así como la situación financiera y de liquidez de la Sociedad.

- **Medidas tomadas por el BCRA sobre el Mercado único libre de cambios**

El 15 de septiembre del 2020 el Directorio del Banco Central de la República Argentina (BCRA), en coordinación con otros organismos del Estado Nacional, tomó medidas produciendo cambios sustanciales en el esquema del Mercado Único Libre de Cambios (MULC) o dólar "oficial", con importantes implicancias para aquellas empresas que tengan vencimientos de deudas en moneda extranjera. Los principales cambios son:

- limitación de hasta un millón de dólares por mes (12 millones de dólares al año) a la venta de dólares a las empresas para cancelación de deudas nominadas en dicha moneda;

- a partir del 15 de octubre de 2020, las empresas tendrán acceso al dólar oficial para cumplir con sólo el 40% de la deuda y el 60% restante deberá negociarse a mayor plazo con los acreedores; y

- las empresas tendrán plazo hasta el 15 de octubre para presentar un plan de renegociación de sus respectivos pasivos externos, que permita acomodar su perfil de vencimientos a las pautas establecidas por el Gobierno.

Al cierre del periodo y a la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad no posee deudas significativas en dólares. El Directorio de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos de las disposiciones, no obstante, estima que dichas medidas no tendrán un impacto significativo en la Sociedad.

11. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de septiembre de 2020 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de noviembre de 2020, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros separados.

12. 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 noviembre de 2020.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados
condensados fechado el 10 de noviembre de 2020, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 319 F° 45

José Chouhy Oria
Director

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
(sobre estados financieros de períodos intermedios consolidados condensados)

Señores
Presidente y Directores de
Nordelta S.A.
C.U.I.T. N° 30-65866089-2
Domicilio legal: Capitán General Ramón Freire 2265
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros de períodos intermedios consolidados condensados

1. Identificación de los estados financieros intermedios consolidados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Nordelta S.A. (en adelante mencionada indistintamente como "Nordelta S.A." o la "Sociedad") con sus sociedades controladas y fideicomisos inmobiliarios (las que se detallan en la Nota 5 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados), que comprenden el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020, el estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales, el estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio y el estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en esa fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las Notas 1 a 15.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, reexpresadas en moneda del 30 de septiembre de 2020 de acuerdo a lo señalado en la Nota 2.1, son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

2. Responsabilidad del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros intermedios consolidados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") como normas contables profesionales, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés), y, por lo tanto, es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" ("NIC 34"). Asimismo, el Directorio de la Sociedad es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las Normas Internacionales de Encargos de Revisión (NIER) adoptadas por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 33, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB", por su sigla en inglés) de la Federación Internacional de Contadores ("IFAC", por su sigla en inglés). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados de Nordelta S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios separados de las sociedades y fideicomisos inmobiliarios que integran el grupo económico, las que se detallan en la Nota 5. Los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad surgen de sus registros contables, que se encuentran pendientes de transcripción.
- c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances.
- d) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2020 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$2.674.639 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2020.

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

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 319 F° 45

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A, 3TR, United Kingdom

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
(sobre estados financieros de períodos intermedios separados condensados)

Señores
Presidente y Directores de
Nordelta S.A.
C.U.I.T. N° 30-65866089-2
Domicilio legal: Capitán General Ramón Freire 2265
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros de períodos intermedios separados condensados

1. Identificación de los estados financieros intermedios separados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Nordelta S.A. (en adelante mencionada indistintamente como "Nordelta S.A." o la "Sociedad"), que comprenden el estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020, el estado intermedio separado condensado de resultados integrales, el estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio y el estado intermedio separado condensado de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en esa fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las Notas 1 a 12.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, reexpresadas en moneda del 30 de septiembre de 2020 de acuerdo a lo señalado en la Nota 2.1, son parte integrante de los estados financieros intermedios separados condensados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

2. Responsabilidad del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros intermedios separados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios separados condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") como normas contables profesionales, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés), y, por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" ("NIC 34"). Asimismo, el Directorio de la Sociedad es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las Normas Internacionales de Encargos de Revisión (NIER) adoptadas por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 33, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB", por su sigla en inglés) de la Federación Internacional de Contadores ("IFAC", por su sigla en inglés). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados financieros intermedios separados condensados de Nordelta S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros intermedios separados condensados mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios separados condensados mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe surgen de los registros contables de la Sociedad que se encuentran pendientes de transcripción.
- c) Los estados financieros intermedios separados condensados mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances.
- d) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2020 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$2.674.639 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2020.

DELOITTE & Co. S.A.
(Registro de Soc. Com.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 3)

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 319 F° 45

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

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

INFORME DE 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

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Nordelta S.A., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el apartado I siguiente. La preparación y emisión de los documentos citados es una responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Nuestra responsabilidad es emitir una conclusión sobre dichos documentos en base al trabajo realizado con el alcance que se menciona en el apartado III.

I) DOCUMENTOS EXAMINADOS

a) Estados financieros intermedios separados condensados

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de setiembre de 2020.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020.
- Estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020.
- Notas 1 a 12 correspondientes a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020.

b) Estados financieros intermedios consolidados condensados

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de setiembre de 2020.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020.

c) Informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020 e informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019 y al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020, reexpresadas en moneda del 30 de setiembre de 2020, de acuerdo a lo señalado en la nota 2.2 de los Estados financieros intermedios separados condensados y en la nota 2.3 de los Estados financieros intermedios consolidados condensados, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

II) RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS Y SEPARADOS CONDENSADOS

El Directorio es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como normas contables profesionales y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas.

III) RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) y b) del apartado I, tal como lo establece la referida Resolución Técnica N° 15, hemos revisado el trabajo efectuado por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron su informe de revisión, suscripto por el socio de la firma Contador Gonzalo D. Lacunza, de acuerdo con las normas de revisión vigentes, con fecha 10 de noviembre de 2020.

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

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

IV) CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el párrafo anterior, manifestamos que nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios de la sociedad correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020 no están presentados en forma razonable en sus aspectos significativos, de acuerdo con normas internacionales de información financiera adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

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

Los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de la sociedad mencionados en el inciso a) del párrafo I de este informe surgen de sus registros contables, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros Diario e Inventario y Balances, por las razones descriptas en el primer párrafo de las notas 10 y 13 de los estados financieros separados y consolidados, respectivamente.

Al 30 de setiembre de 2020, según surge de los registros contables, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 2.674.639 no siendo exigible a esa fecha.

Buenos Aires, 10 de noviembre de 2020.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUIN IBAÑEZ