

**Estados financieros intermedios condensados por el período de
nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022**

**Informes de los
auditores independientes**

Informe de la comisión fiscalizadora

INDICE

Estados financieros intermedios condensados por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	1
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 flujos de efectivo	6
1. Información general y del negocio de la Sociedad	7
1.1. Información general.....	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)	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 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.....	10
3.2 Resultado por acción.....	13
3.3 Modificación en la presentación del estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales	14
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	14
4.1. Juicios críticos	14
4.1.1 Reconocimiento de ingresos	14
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	15
4.2. Estimaciones significativas.....	15
4.2.1 Provisiones para contingencias	15
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión	16
5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....	16
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	17
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. Inversiones en activos financieros	20
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo)	20
6.9. Pasivos del contrato	20

6.10. Deudas comerciales	21
6.11. Deudas fiscales.....	21
6.12. Deudas sociales.....	21
6.13. Otras deudas	21
6.14. Impuesto a las ganancias	21
6.15. Provisiones	23
6.16. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados.....	23
6.17. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	24
6.18. Gastos de comercialización.....	24
6.19. Gastos de administración	25
6.20. Otros ingresos operativos.....	25
6.21. Otros egresos operativos.....	25
6.22. Ingresos financieros.....	25
6.23. Costos financieros	25
7. Patrimonio neto.....	26
7.1. Capital social.....	26
7.2 Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	26
8. Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	26
8.1. Accionistas	26
8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	26
8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas.....	27
8.4 Remuneración a la Administración.....	28
9. Instrumentos financieros.....	28
9.1 Instrumentos financieros por categoría	28
9.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera.....	29
10. Valor razonable de los activos y pasivos.....	29
11. Fideicomisos inmobiliarios	31
11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta	31
11.2. Fideicomiso Los Alisos.....	32
12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos.....	32
13. Bienes de disponibilidad restringida	32
14. Registraciones contables.....	32
15. Hechos posteriores	32
16. Aprobación de Estados financieros intermedios consolidados condensados	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 flujos 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)	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 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.....	39
3.2 Resultado por acción	43
3.3 Modificación en la presentación del estado intermedio separado condensado de resultados integrales.....	43
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	43
4.1.1 Reconocimiento de ingresos	43
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión	44
4.2. Estimaciones significativas.....	45
4.2.1. Provisiones para contingencias	45
4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión	45
5 Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios separados condensados	45
5.1 Propiedad, planta y equipo.....	45
5.2 Propiedades de inversión	46
5.3 Inventario.....	47
5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	47
5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	48
5.6 Otros créditos	49
5.7 Inversiones en activos financieros	49
5.8 Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)	50
5.9 Pasivo del contrato	50
5.10 Deudas comerciales	50
5.11 Deudas fiscales	51
5.12 Deudas sociales	51
5.13 Otras deudas	51
5.14 Impuestos a las ganancias	51
5.15 Provisiones	53
5.16 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	53
5.17 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	53
5.18 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	54
5.19 Gastos de comercialización	54
5.20 Gastos de administración	54

5.21 Otros ingresos operativos	54
5.22 Otros egresos operativos	55
5.23 Ingresos financieros	55
5.24 Costos financieros	55
6 Patrimonio neto	55
6.1 Capital Social	55
6.2 Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	55
7 Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	56
7.1 Accionistas	56
7.2 Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas...	56
7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas.....	57
7.4 Remuneración a la Administración	57
8 Instrumentos financieros.....	58
8.1 Instrumentos financieros por categoría.....	58
8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera.....	58
9 Valor razonable de los activos y pasivos.....	59
10 Fideicomisos Inmobiliarios.....	61
10.1 Fideicomiso Golf Club Nordelta	61
10.2 Fideicomiso Los Alisos.....	61
11.Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos.....	61
12.Bienes de disponibilidad restringida	61
13.Registraciones contables.....	61
14.Hechos posteriores	61
15.Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados	62
INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (sobre estados financieros de períodos intermedios consolidados condensados)	63
INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (sobre estados financieros de períodos intermedios separados condensados)	65
INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA	67

Nordelta S.A.

Estados financieros intermedios consolidados condensados

al 30 de septiembre de 2022

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. Nota 7.1

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 situación financiera

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021

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

Activo	Nota	30/09/2022	31/12/2021
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	1.304.280.353	1.377.849.159
Propiedades de inversión	6.2	1.418.236.800	19.579.792.452
Inventario	6.3	33.936.382.082	13.728.796.448
Inversiones en otras entidades	6.4	12.934.570	12.775.693
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	23.596.135	-
Otros créditos	6.6	515.662.171	413.922.839
Total del activo no corriente		37.211.092.111	35.113.136.591
Activo corriente			
Inventario	6.3	7.828.113.261	7.383.600.392
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	344.941.746	171.227.313
Otros créditos	6.6	5.476.716.437	8.070.802.973
Inversiones en activos financieros	6.7	4.313.263.252	4.712.087.587
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	166.770.880	2.265.465.975
Total del activo corriente		18.129.805.576	22.603.184.240
Total del activo		55.340.897.687	57.716.320.831
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		3.161.596.354	3.161.596.354
Resultados acumulados		7.854.336.320	14.398.665.023
Atribuible a los propietarios de la controlante		11.015.932.674	17.560.261.377
Participación no controladora		(146)	73
Total del patrimonio		11.015.932.528	17.560.261.450
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	20.198.730.413	18.880.805.226
Pasivo por impuesto diferido	6.14	8.816.064.970	8.791.972.920
Provisiones	6.15	134.167.128	174.626.529
Total del pasivo no corriente		29.148.962.511	27.847.404.675
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	13.010.032.305	9.413.274.761
Deudas comerciales	6.10	648.793.456	447.734.776
Deudas fiscales	6.11	1.028.305.427	1.962.490.922
Deudas sociales	6.12	312.023.709	306.753.731
Otras deudas	6.13	176.847.751	178.400.516
Total del pasivo corriente		15.176.002.648	12.308.654.706
Total del pasivo		44.324.965.159	40.156.059.381
Total del pasivo y del patrimonio		55.340.897.687	57.716.320.831

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021**

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

	Nota	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.16	6.009.609.484	7.624.288.900	3.243.016.273	4.260.930.198
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.17	(1.775.860.776)	(2.377.295.294)	(721.090.552)	(1.286.376.814)
Resultado bruto		4.233.748.708	5.246.993.606	2.521.925.721	2.974.553.384
Gastos de comercialización	6.18	(1.130.490.703)	(997.734.142)	(511.020.628)	(517.573.486)
Gastos de administración	6.19	(1.071.801.743)	(973.081.639)	(325.567.077)	(236.895.286)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(223.060.585)	(3.429.340.244)	(51.937.572)	(838.879.386)
Otros ingresos operativos	6.20	232.920.316	35.609.790	(1.631.489)	6.022.195
Otros egresos operativos	6.21	(218.973.702)	(311.933.229)	74.493.295	(90.869.006)
Resultado operativo		1.822.342.291	(429.485.858)	1.706.262.250	1.296.358.415
Ingresos financieros	6.22	658.947.601	770.169.318	131.193.995	294.618.370
Costos financieros	6.23	(618.553.781)	(1.635.414.996)	411.071.164	(1.409.836.037)
Otros ingresos y egresos, netos		(51.401.537)	(163.457.102)	(65.417.564)	(41.571.202)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.374.899.147	(674.458.424)	699.404.883	(77.160.836)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		3.186.233.721	(2.132.647.062)	2.882.514.728	62.408.710
Impuesto a las ganancias	6.14	(1.639.157.643)	(2.116.888.518)	(1.383.034.623)	(136.755.085)
Resultado neto del periodo		1.547.076.078	(4.249.535.580)	1.499.480.105	(74.346.375)
Resultado integral del periodo		1.547.076.078	(4.249.535.580)	1.499.480.105	(74.346.375)
Resultado integral del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controlante		1.547.076.297	(4.249.534.756)	1.499.480.264	(74.345.583)
Participaciones no controladas		(219)	(824)	(159)	(792)
		1.547.076.078	(4.249.535.580)	1.499.480.105	(74.346.375)
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]					
	3.2	5.956	(16.359)	5.772	(286)

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio

Por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(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 31/12/2021	25.977.000	3.135.619.354	3.161.596.354	380.069.413	11.880.960.328	5.584.632.310	(3.446.997.028)	14.398.665.023	17.560.261.377	73	17.560.261.450
Distribución de resultados acumulados (*):											
Desafectación de Reserva especial	-	-	-	-	-	(4.554.530.667)	4.554.530.667	-	-	-	-
A Reserva voluntaria	-	-	-	-	1.107.533.650	-	(1.107.533.650)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(8.091.405.000)	-	-	(8.091.405.000)	(8.091.405.000)	-	(8.091.405.000)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	1.547.076.297	1.547.076.297	1.547.076.297	(219)	1.547.076.078
Saldos al 30/09/2022	25.977.000	3.135.619.354	3.161.596.354	380.069.413	4.897.088.978	1.030.101.643	1.547.076.286	7.854.336.320	11.015.932.674	(146)	11.015.932.528

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2022.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(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 31/12/2020	25.977.000	3.135.619.354	3.161.596.354	50.255.504	11.880.926.227	5.584.616.287	6.596.256.319	24.112.054.337	27.273.650.691	1.003	27.273.651.694
Distribución de resultados acumulados (*):											
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(5.158.913.026)	(5.158.913.026)	(5.158.913.026)	-	(5.158.913.026)
A reserva legal	-	-	-	329.812.818	-	-	(329.812.818)	-	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	(4.249.534.756)	(4.249.534.756)	(4.249.534.756)	(824)	(4.249.535.580)
Saldos al 30/09/2021	25.977.000	3.135.619.354	3.161.596.354	380.068.322	11.880.926.227	5.584.616.287	(3.142.004.281)	14.703.606.555	17.865.202.909	179	17.865.203.088

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo del 2021.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo

Por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	30/09/2022	30/09/2021
Actividades operativas		
Resultado neto del período	1.547.076.078	(4.249.535.580)
Impuesto a las ganancias devengado	1.639.157.643	2.116.888.518
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	78.875.765	74.775.742
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	(266.346.906)	705.943.807
Variación neta de provisiones	33.864.415	24.386.264
Variación neta previsión para deudores incobrables	(18.288.915)	(10.140.276)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	223.060.585	3.429.340.244
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(4.168.156.314)	(5.772.537.221)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(1.411.161.497)	(1.345.227.547)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(952.922.845)	(301.616.105)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(2.713.603.436)	(1.202.560.470)
Otros créditos	(4.143.619.602)	(7.811.124.824)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(179.021.653)	8.517.782
Fondos Restringidos	-	(59.211.453)
Deudas comerciales, fiscales, sociales y otras	(1.805.326.672)	(375.367.517)
Pasivos del contrato	9.082.839.045	14.300.606.697
Pago impuesto a las ganancias	(613.407.607)	(128.088.752)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(3.666.981.916)	(594.950.691)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(35.851.654.136)	(24.651.237.769)
Venta de activos financieros	36.516.825.378	25.228.168.168
Pago por incorporación de Propiedad Planta y Equipos	(5.306.959)	-
Pago por incorporación de mejoras en propiedades de inversión	-	(53.586.068)
Movimientos netos por inversiones en otras entidades	(158.907)	(12.627)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	659.705.376	523.331.704
Actividades de financiación		
Deudas financieras obtenidas	-	171.298.597
Deudas financieras canceladas	-	(156.484.784)
Pago de dividendos (*)	(1.455.502.926)	(41.270)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de financiación	(1.455.502.926)	14.772.543
<u>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 6.8)	2.265.465.975	374.793.644
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	2.364.084.371	1.646.843.657
(Disminución) / aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	(4.462.779.466)	(56.846.444)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.8)	166.770.880	1.964.790.857

(*) Neto de \$ 6.635.902.074 y \$ 5.158.871.754, respectivamente, compensado con deudas con partes relacionadas y con dividendos pagados con activos financieros.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 2022 presentadas en forma comparativa

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

1. Información general y del negocio de la Sociedad

1.1. Información general

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

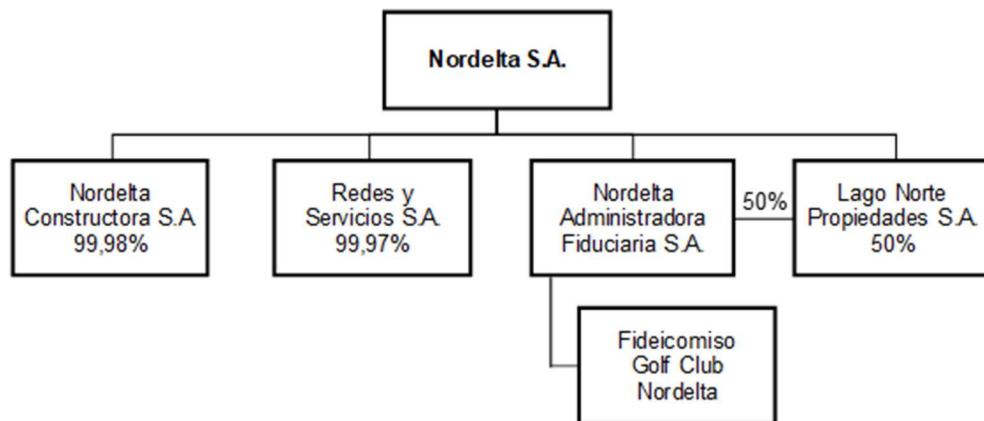
El emprendimiento urbanístico, Nordelta, incluye 1.705 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Argentina. El mismo se comercializa desde 1999.

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

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

1.2. Estructura y organización del Grupo

Al 30 de septiembre de 2022, la estructura organizacional, incluyendo las principales sociedades del Grupo, es la siguiente:



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 el Fideicomiso Golf Club Nordelta. Nordelta S.A. es beneficiario final del fideicomiso.
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Broker inmobiliario

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2022 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 condensados consolidados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en los periodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 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 2022 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 2022 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 2021.

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados incluyen cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, 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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

acuerdo a lo señalado en el apartado 2.3., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

2.2. Bases de consolidación

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

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

- eliminación de saldos de cuentas de activos y pasivos y de ingresos y gastos entre la Sociedad controlante y las controladas, de manera que los Estados financieros intermedios consolidados condensados exponen los saldos que se mantienen efectivamente con terceros; y
- 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, incluyendo las cifras correspondientes al período / ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 10/18 de la IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros intermedios consolidados condensados están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 66,07% y 36,96% para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente y 83,03% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 30 de septiembre de 2021 y 2022. En cuanto a la inflación del ejercicio 2021, la misma totalizó 50,94%.

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 2021.

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

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

separados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2022 que se mencionan a continuación:

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

A continuación, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad a partir del 1° de enero de 2022:

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 ejercicio 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 aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

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 debe considerarse la obligación presente bajo un contrato existente, por lo que no reconoce pérdidas operativas futuras.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios condensados.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 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 aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios condensados.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Modificaciones a la NIC 1

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 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 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

En febrero de 2021, el IASB modificó la NIC 8 (“Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”) para aclarar la definición de las estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “montos monetarios en los estados financieros que están sujetos a

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

incertidumbre en la medición". El IASB aclaró que un cambio en la estimación contable que se deriva de la nueva información o de los nuevos acontecimientos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en una entrada o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son resultado de la corrección de errores del ejercicio anterior.

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan el 1° de enero de 2023 o después de los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se producen al comienzo de ese ejercicio o después de éste. Se permite la aplicación anticipada.

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

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha emitido 'Revelación de Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de Práctica IFRS 2)' con enmiendas que tienen como objetivo ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023.

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

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (Enmiendas a la IAS 12), tales como arrendamiento o desmantelamiento

En mayo de 2021, el IASB emitió ciertas modificaciones que aclaran que la exención del reconocimiento inicial no se aplica a transacciones en las que surgen cantidades iguales de diferencias temporarias deducibles e imponibles en el reconocimiento inicial. Dicha modificación es efectiva para periodos de presentación que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de la modificación mencionada tenga un impacto en sus estados financieros.

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

3.2 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 periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

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 periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

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 informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controlante	1.547.076.297	(4.249.534.756)	1.499.480.264	(74.345.583)
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	5.956	(16.359)	5.772	(286)

3.3 Modificación en la presentación del estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

En el tercer trimestre del año 2022, con el objeto de presentar información más útil a los usuarios de los estados financieros intermedios consolidados condensados y alineado con prácticas de la industria, la Dirección de la Sociedad ha decidido segregar en el estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales, el resultado operativo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022. Las cifras correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 han sido reformuladas conforme dicho criterio para que resulten comparables con las del presente período.

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados****Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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).

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

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

La Sociedad tiene contingencias impositivas mencionadas en la Nota 12 de los estados financieros intermedios consolidados condensados. Se estimó que la probabilidad de que la entidad tenga que realizar pagos en relación a ese pasivo no es probable ni remota, y por lo tanto si bien no se contabilizó un pasivo en relación a esta cuestión, se ha efectuado la revelación correspondiente en dicha nota en los estados financieros anuales.

4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

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

5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las subsidiarias objeto de consolidación con Nordelta S.A. y las respectivas tenencias de capital (directa e indirecta) y derechos de voto son las siguientes:

Sociedad		% del capital	% de los votos
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	1)	99,9980	99,9980
Nordelta Constructora S.A. (*)	1)	99,9835	99,9835
Redes y Servicios S.A.	1)	99,9750	99,9750
Lago Norte Propiedades S.A.	2)	100,0000	100,0000

(*) Con fecha 27 de junio de 2017 (posteriormente refrendada mediante acta el 30 de noviembre de 2018), la Asamblea General Extraordinaria de Nordelta Constructora S.A. aprobó la disolución anticipada de la Sociedad. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, la misma continúa en proceso de liquidación.

1) Sociedad controlada directamente por Nordelta S.A.

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

La información de gestión de dichas sociedades a la fecha de cierre del ejercicio ha sido preparada bajo normas contables profesionales argentinas y han sido adaptadas a las NIIF, de corresponder.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, fueron objeto de consolidación con Nordelta S.A los fideicomisos inmobiliarios Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos, en los cuales Nordelta S.A. reviste la calidad de fiduciante y beneficiario. La información de gestión de dichos fideicomisos a la fecha de cierre del ejercicio, respectivamente, ha sido preparada bajo normas contables profesionales argentinas y ha sido adaptada a las NIIF, de corresponder.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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

6.1. Propiedad planta y equipo

30/09/2022						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo						
Saldos al inicio del ejercicio	175.766.087	81.334.816	1.753.927.534	422.901.951	3.277.894	2.437.208.282
Aumentos	-	3.964.258	-	1.342.701	-	5.306.959
Saldos al cierre del período	175.766.087	85.299.074	1.753.927.534	424.244.652	3.277.894	2.442.515.241
Depreciación						
Saldos al inicio del ejercicio	66.944.398	61.949.001	696.699.657	231.335.558	2.430.509	1.059.359.123
Depreciación	2.597.935	6.947.045	41.381.662	27.788.074	161.049	78.875.765
Saldos al cierre del período	69.542.333	68.896.046	738.081.319	259.123.632	2.591.558	1.138.234.888
Valores residuales al 30/09/2022	106.223.754	16.403.028	1.015.846.215	165.121.020	686.336	1.304.280.353
31/12/2021						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo						
Saldos al inicio del ejercicio	175.766.087	61.449.853	1.753.927.534	435.018.110	3.277.894	2.429.439.478
Aumentos	-	19.884.963	-	1.531.822	-	21.416.785
Bajas	-	-	-	(13.647.981)	-	(13.647.981)
Saldos al cierre del ejercicio	175.766.087	81.334.816	1.753.927.534	422.901.951	3.277.894	2.437.208.282
Depreciación						
Saldos al inicio del ejercicio	63.480.785	56.168.015	640.096.383	209.140.193	2.215.783	971.101.159
Depreciación	3.463.613	5.780.986	56.603.274	35.843.346	214.726	101.905.945
Baja	-	-	-	(13.647.981)	-	(13.647.981)
Saldos al cierre del ejercicio	66.944.398	61.949.001	696.699.657	231.335.558	2.430.509	1.059.359.123
Valores residuales al 31/12/2021	108.821.689	19.385.815	1.057.227.877	191.566.393	847.385	1.377.849.159

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 no hay compromisos contractuales para adquirir partidas de propiedades, planta y equipo.

6.2. Propiedades de inversión

30/09/2022		
	Propiedades en	
	Reserva de tierras	Total
Saldo al inicio del ejercicio	17.938.495.067	19.579.792.452
Disminución por revaluación	-	(223.060.585)
Transferencia (hacia) / desde Inventario	(17.938.495.067)	(17.938.495.067)
Saldo al cierre del período	-	1.418.236.800

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2021		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	29.396.376.669	1.772.903.369	31.169.280.038
Disminución por revaluación	(1.717.939.558)	(131.605.984)	(1.849.545.542)
Mejoras	171.224.981	-	171.224.981
Transferencia (hacia) / desde Inventario	(9.911.167.025)	-	(9.911.167.025)
Saldo al cierre del ejercicio	17.938.495.067	1.641.297.385	19.579.792.452

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 45.623.747 y \$ 95.235.448, respectivamente en concepto de alquileres.

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

6.3. Inventarios

	30/09/2022	31/12/2021
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	33.936.382.082	13.728.796.448
Total	33.936.382.082	13.728.796.448
Corrientes		
Inventario terminado	4.264.266.251	5.246.131.999
Inventario de reventa	1.581.422.737	1.466.170.737
Inventario en proceso (*)	1.254.358.882	-
Inventario - materiales	728.065.391	671.297.656
Total	7.828.113.261	7.383.600.392

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, incluye transferencias desde y hacia propiedades de inversión. Nota 6.2

(*) Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, incluye gastos de obra por:

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 30/09/2022	3° trimestre 30/09/2021
Remuneraciones y cargas sociales	368.740.132	289.951.785	112.707.976	143.761.957
Otros beneficios al personal	72.193	31.726	(9.310)	11.661
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	68.813.754	40.260.625	37.842.014	18.816.145
Alquileres	341.656	345.907	(36.053)	114.092
Combustible y otros	33.848.995	33.580.071	5.915.184	16.433.799
Seguros	2.643.819	3.023.537	929.919	1.196.251
Electricidad y otros servicios	249.662	521.571	19.347	256.883
Gastos diversos	12.248.306	8.919.976	2.083.543	4.082.153
Total	486.958.517	376.635.198	159.452.620	184.672.941

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

6.4. Inversiones en otras entidades

	30/09/2022	31/12/2021
Asociaciones Cíviles y Vecinal	12.934.570	12.775.693
Total	12.934.570	12.775.693

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

No corrientes	30/09/2022	31/12/2021
Deudores por venta de bienes	23.596.135	-
Total	23.596.135	-

Corrientes		
Deudores por venta de bienes	278.941.310	156.197.470
Deudores por alquileres	4.055.199	9.930.916
Otros deudores por servicios prestados	106.158.957	108.899.553
Subtotal	389.155.466	275.027.939
Previsión para deudores incobrables	(44.213.720)	(103.800.626)
Total	344.941.746	171.227.313

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	Disminuciones (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldo al final del período / ejercicio
Previsión para deudores incobrables	103.800.626	40.504.790	(58.793.705)	(41.297.991)	44.213.720
Total al 30/09/2022	103.800.626	40.504.790	(58.793.705)	(41.297.991)	44.213.720
Total al 31/12/2021	134.759.894	39.641.025	(28.267.037)	(42.333.256)	103.800.626

(1) Imputado en Gastos de comercialización - Deudores incobrables (Nota 6.18).

(2) Imputado en Otros Ingresos – Recupero créditos incobrables (Nota 6.20).

6.6. Otros créditos

	30/09/2022	31/12/2021
No corrientes		
Anticipos a proveedores	9.339.628	-
Gastos pagados por adelantado (*)	506.322.543	413.922.839
Total	515.662.171	413.922.839

Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	1.148.690.431	1.009.257.423
Anticipos a proveedores	261.784.810	30.882.496
Embargos	14.499.322	26.931.103
Créditos por cesión	150.765.013	157.400.074
Gastos a recuperar	45.565.341	47.114.940
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	3.676.163.534	6.622.947.297
Créditos fiscales	4.142.469	4.014.020
Anticipos honorarios a Directores	174.568.132	170.233.878
Diversos	537.385	2.021.742
Total	5.476.716.437	8.070.802.973

(*) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, incluye entre otros, comisiones por ventas, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionados con operaciones inmobiliarias. Dichos conceptos

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente. Los mismos son amortizados e imputados a resultados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado, una vez que se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión, lo que ocurra primero. El monto imputado a resultados de estos costos por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 426.758.819 y \$ 465.335.429, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	30/09/2022	31/12/2021
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	778.464.507	1.040.002.668
Valores representativos de deuda	3.534.798.745	3.672.084.919
Total	4.313.263.252	4.712.087.587

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

	30/09/2022	30/09/2021
Efectivo y saldos en bancos	2.265.465.975	374.793.644
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2.265.465.975	374.793.644
Efectivo y saldos en bancos	166.770.880	1.964.790.857
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	166.770.880	1.964.790.857

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.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021:

	30/09/2022	31/12/2021
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	20.198.730.413	18.880.805.226
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	13.010.032.305	9.413.274.761
Anticipos de clientes recibidos	33.208.762.718	28.294.079.987
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	10.717.341.711	4.098.871.404
Boletos de compraventa vigentes y señas	43.926.104.429	32.392.951.391

(*) 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 primero.

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los ejercicios económicos finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 4.168.156.314 y \$ 5 772.537.221 respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	30/09/2022	31/12/2021
Proveedores	419.662.383	139.001.794
Cheques de pago diferido	244.135	405.445
Provisiones	228.886.938	308.327.537
Total	648.793.456	447.734.776

6.11. Deudas fiscales

	30/09/2022	31/12/2021
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	1.002.360.618	1.880.920.189
Retenciones y percepciones a depositar	10.203.479	5.852.313
Impuesto al valor agregado	5.956.890	21.448.289
Impuesto sobre los ingresos brutos	7.742.298	29.053.972
Otras deudas fiscales	2.042.142	25.216.159
Total	1.028.305.427	1.962.490.922

6.12. Deudas sociales

	30/09/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	66.858.309	73.279.205
Provisión para vacaciones y otros	245.165.400	233.474.526
Total	312.023.709	306.753.731

6.13. Otras deudas

	30/09/2022	31/12/2021
Provisión honorarios a Directores	174.568.132	170.233.878
Depósitos en garantía	105.000	174.378
SalDOS con partes relacionadas (Nota 8.2)	-	5.456.773
Dividendos a pagar (Nota 8.2)	8.843	14.650
Diversos	2.165.776	2.520.837
Total	176.847.751	178.400.516

6.14. Impuesto a las ganancias

Con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada: hasta \$5.000.000 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$5.000.000 a \$50.000.000 corresponde tributar la suma de \$1.250.000 más el 30% sobre el excedente de \$5.000.000; y a partir de \$50.000.000 corresponde tributar \$14.750.000, más el 35% sobre el excedente de \$50.000.000. La mencionada modificación afecta el cálculo de la provisión del impuesto a las ganancias de entidades que comiencen su ejercicio económico a partir del 1° de enero de 2021.

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas mencionadas en el párrafo anterior: hasta \$7.604.948 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$7.604.948 a \$76.049.486 corresponde tributar la suma de \$1.901.237 más el 30% sobre el excedente de \$7.604.948; y a partir de \$76.049.486 corresponde tributar \$22.434.598, más el 35% sobre el excedente de \$76.049.486.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de septiembre de 2022 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 está compuesto de la siguiente manera:

	30/09/2022	30/09/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(1.662.036.687)	(1.793.081.222)
Diferencia provisión y declaración jurada	46.971.094	(20.103.395)
Impuesto a las ganancias diferido	(24.092.050)	(303.703.901)
Impuesto a las ganancias	(1.639.157.643)	(2.116.888.518)

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

	30/09/2022	30/09/2021
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	3.186.233.721	(2.132.647.062)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(1.104.985.854)	739.602.001

Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto

Donaciones	-	645.519
Diferencia provisión y declaración jurada	46.971.094	(20.103.395)
Efecto Cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	(2.310.604.762)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(581.142.883)	(526.427.881)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(1.639.157.643)	(2.116.888.518)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de nueve meses al 30 de septiembre de 2022 y 2021 se indica a continuación:

	31/12/2021	Resultado	30/09/2022
Propiedad, planta y equipo	(340.198.123)	72.270.290	(267.927.833)
Propiedades de inversión	(6.716.962.403)	6.222.917.953	(494.044.450)
Inventario	(4.702.573.860)	(7.158.513.373)	(11.861.087.233)
Otros créditos	(1.640.819)	(373.655.466)	(375.296.285)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(50.439.502)	(134.462.905)	(184.902.407)
Pasivos del contrato	3.122.815.032	1.232.670.587	4.355.485.619
Provisión para contingencias	131.142.334	(20.439.576)	110.702.758
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(234.115.579)	134.434.411	(99.681.168)
Quebrantos	-	686.029	686.029
Pasivo por impuesto diferido	(8.791.972.920)	(24.092.050)	(8.816.064.970)

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2020	Resultado	30/09/2021
Propiedad, planta y equipo	(321.885.104)	(32.564.307)	(354.449.411)
Propiedades de inversión	(7.682.862.278)	1.539.348.743	(6.143.513.535)
Inventario	(1.063.291.363)	(3.602.741.862)	(4.666.033.225)
Otros créditos	(72.269.912)	(212.495.478)	(284.765.390)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(15.740.020)	713.275	(15.026.745)
Provisión para contingencias	118.459.423	30.755.701	149.215.124
Pasivos del contrato	942.579.976	1.957.630.318	2.900.210.292
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(135.953.324)	15.649.709	(120.303.615)
Pasivo por impuesto diferido	(8.230.962.602)	(303.703.901)	(8.534.666.505)

6.15. Provisiones

	Saldo al inicio del periodo / ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldo al final del periodo / ejercicio
Contingencias	174.626.529	33.864.415	(74.323.816)	134.167.128
Total al 30/09/2022	174.626.529	33.864.415	(74.323.816)	134.167.128
Total al 31/12/2021	237.969.220	23.488.920	(86.831.611)	174.626.529

(1) Imputado a "Otros egresos – cargos por provisión para contingencias y gastos por juicios" (nota 6.21).

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

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

Adicionalmente, en la Nota 12 a los estados financieros intermedios consolidados condensados se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas a la Sociedad y al Fideicomiso Golf Club Nordelta del cual Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

6.16. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, la línea ingresos por ventas de bienes y servicios prestados incluye:

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Ingresos por venta de bienes	5.371.647.820	6.804.826.885	3.054.020.539	4.016.541.645
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	637.961.664	819.462.015	188.995.734	244.388.553
Total	6.009.609.484	7.624.288.900	3.243.016.273	4.260.930.198

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.17. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	6.712.302.736	4.498.536.029	-	-
Alta Inventario terminado	-	3.627.635.039	-	(214.069.569)
Altas inventario de reventa	444.983.050	608.250.706	172.277.455	157.136.977
Costo de los servicios prestados (**)	464.263.978	732.091.821	79.287.328	364.264.329
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(5.845.688.988)	(7.089.218.301)	469.525.769	979.045.077
Total	1.775.860.776	2.377.295.294	721.090.552	1.286.376.814

(*) Inventario terminado y reventa.

(**) Costo de los servicios prestados:

	30/09/2022	30/09/2021
Remuneraciones y cargas sociales	217.939.835	457.101.609
Gastos de reparación y mantenimiento	31.337.035	38.154.223
Gastos generales	50.196.634	54.599.117
Materiales de consumo	41.104.658	24.699.064
Electricidad, agua y otros servicios	77.788.159	98.537.706
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	23.202.789	26.580.909
Otros honorarios y retribuciones	16.618.536	24.266.482
Alquileres	5.688.076	8.152.711
Seguros	388.256	-
Total	464.263.978	732.091.821

6.18. Gastos de comercialización

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	293.221.848	338.831.253	96.224.343	254.539.437
Otros beneficios al personal	262.764	472.186	93.038	169.464
Viáticos y movilidad	1.541	775.425	-	127.901
Otros honorarios y retribuciones	12.576.562	14.570.627	7.238.128	4.176.988
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	156.053	720.474	51.961	240.157
Expensas	117.677.799	93.151.316	30.289.266	37.147.304
Impuestos, tasas y contribuciones	358.702.181	337.339.443	151.868.796	141.335.030
Comisiones por ventas	180.136.606	74.733.840	145.107.961	44.646.548
Gastos de marketing y ventas	118.492.599	94.319.181	62.192.952	18.196.998
Gastos de reparación y mantenimiento	2.234.379	6.356.789	667.393	2.464.988
Electricidad y otros servicios	1.057.348	3.551.629	328.737	995.453
Seguros	816.820	2.401.646	76.970	1.020.271
Gastos de informática	-	10.641.855	-	10.617.554
Deudores incobrables	44.629.736	18.126.599	16.619.272	1.281.326
Gastos generales	524.467	1.741.879	261.811	614.067
Total	1.130.490.703	997.734.142	511.020.628	517.573.486

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.19. Gastos de administración

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	382.521.764	277.231.626	221.160.130	52.412.222
Otros beneficios al personal	45.634.511	10.158.828	12.178.634	4.518.507
Viáticos y movilidad	5.681.518	6.025.053	1.415.230	2.531.365
Retribuciones a directores y síndicos	235.042.846	199.662.778	15.870.218	16.799.072
Otros honorarios y retribuciones	51.725.200	68.901.094	16.384.983	(15.345.550)
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	9.905.958	33.794.643	(12.517.318)	6.628.014
Expensas	9.934.287	2.082.426	8.539.498	869.375
Impuestos, tasas y contribuciones	181.340.401	252.960.325	27.951.775	133.270.148
Gastos de reparación y mantenimiento	8.138.045	6.844.160	2.402.956	1.839.170
Electricidad y otros servicios	7.642.023	9.240.498	2.662.013	2.476.985
Gastos bancarios	33.201.788	36.647.370	13.878.066	13.385.308
Seguros	1.817.926	1.263.427	599.085	249.457
Gastos de informática	85.558.776	55.630.005	15.846.266	14.338.367
Gastos generales	13.656.700	12.639.406	(804.459)	2.922.846
Total	1.071.801.743	973.081.639	325.567.077	236.895.286

6.20. Otros ingresos operativos

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	1.450.304	2.074.453	376.765	753.734
Resultados por cesiones y rescisiones	172.676.307	5.268.462	(2.008.016)	5.268.461
Recupero créditos incobrables	58.793.705	28.266.875	(238)	-
Total	232.920.316	35.609.790	(1.631.489)	6.022.195

6.21. Otros egresos operativos

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Impuesto al valor agregado no recuperable	43.191.134	130.608.416	13.609.157	56.187.638
Costos adicionales por obras	141.918.153	74.198.156	(95.841.820)	25.174.400
Resultados por cesiones y rescisiones	-	82.740.393	-	9.506.968
Cargos por provisión para contingencias	33.864.415	24.386.264	7.739.368	-
Total	218.973.702	311.933.229	(74.493.295)	90.869.006

6.22. Ingresos financieros

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Resultado de inversiones en activos financieros	272.389.051	59.899.450	208.911.825	59.899.452
Intereses ganados	141.154.172	467.686.886	13.541.863	(7.864.063)
Diferencia de cambio	245.404.378	242.582.982	(91.259.693)	242.582.981
Total	658.947.601	770.169.318	131.193.995	294.618.370

6.23. Costos financieros

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Resultado de inversiones en activos financieros	6.042.145	765.843.257	(422.368.563)	605.563.385
Diferencia de cambio	329.497.978	848.225.796	(109.943.026)	791.393.017
Intereses perdidos	283.013.658	21.345.943	121.240.425	12.879.635
Total	618.553.781	1.635.414.996	(411.071.164)	1.409.836.037

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 el capital social de Nordelta S.A. asciende a \$ 25.977.000, representado por 259.770 acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 100 y con derecho a 5 votos por acción, el cual se encuentra totalmente suscrito, integrado e inscripto.

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

Con fecha 28 de julio de 2015, la IGJ emitió la Resolución N° 7/15 que dispuso que la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores, sea reasignado a una reserva especial. Esta reserva no podrá desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los accionistas o propietarios de la entidad y sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta "Resultados no asignados".

Con fecha 20 de mayo de 2022, la Asamblea General Ordinaria resolvió utilizar la Reserva especial para la absorción de pérdidas acumuladas por \$ 4.554.530.667.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	30/09/2022	30/09/2021
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	100,0000%	100,0000%

8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son los siguientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

<u>Activo corriente</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	431.272.386	134.080
	<u>431.272.386</u>	<u>134.080</u>
Otros créditos corrientes		
Consultatio S.A.	1.741.640.369	3.208.345.967
Viejo Aguaribay S.A.	1.931.839.833	3.409.701.674
Einetius S.A.	2.683.332	4.899.656
	<u>3.676.163.534</u>	<u>6.622.947.297</u>
<u>Pasivo corriente</u>		
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	-	5.456.773
Ernesto Julio Tissone	8.843	14.650
	<u>8.843</u>	<u>5.471.423</u>

8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 con accionistas, y otras partes relacionadas son las siguientes:

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

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
- Consultatio S.A.		
Servicios de administración	696.439	722.018
Intereses	45.744.104	152.171.142
Comisiones	39.879.212	39.789.276
- Viejo Aguaribay S.A.		
Intereses	58.747.479	164.234.298
<u>Operaciones que no generan movimientos de fondos</u>		
	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	2.836.554.338	2.579.435.877
Distribución Dividendos pagados con activos financieros	481.398.699	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	3.317.949.037	2.579.435.877
<u>Operaciones que generan movimientos de fondos</u>		
	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	64.732	20.633
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	727.719.097	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	727.719.097	-

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

8.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, los honorarios ascienden a \$ 234.111.982 y \$ 199.306.364, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 ascienden a \$ 128.932 y \$ 293.951, respectivamente.

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

	30/09/2022		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	12.934.570	12.934.570
Otros créditos (*)	-	3.841.965.254	3.841.965.254
Créditos por venta de bienes y servicios	-	368.537.881	368.537.881
Inversiones en activos financieros	4.313.263.252	-	4.313.263.252
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	166.770.880	166.770.880
	4.313.263.252	4.390.208.585	8.703.471.837

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

	31/12/2021		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	12.775.693	12.775.693
Otros créditos (*)	-	6.809.300.216	6.809.300.216
Créditos por venta de bienes y servicios	-	171.227.313	171.227.313
Inversiones en activos financieros	4.712.087.587	-	4.712.087.587
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.265.465.975	2.265.465.975
	4.712.087.587	9.258.769.197	13.970.856.784

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

	30/09/2022	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	73.309.827	73.309.827
Otras deudas	176.847.751	176.847.751
	250.157.578	250.157.578

	31/12/2021	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	447.734.776	447.734.776
Otras deudas	178.400.516	178.400.516
	626.135.292	626.135.292

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

9.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

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

	Moneda extranjera		Cotización	Importe en pesos al	Importe en pesos al
	-Clase e Importe-		moneda	30/09/2022	31/12/2021
Activo					
Activo corriente					
Otros créditos	USD	26.333.084	147,12	3.874.123.318	5.234.943.036
Créditos por ventas	USD	2.021.645	147,12	297.424.412	85.342.868
Inversiones en activos financieros	USD	26.126.636	147,12	3.843.750.688	4.480.805.951
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	853.582	147,12	125.578.984	2.226.800.261
Total activo corriente en moneda extranjera				8.140.877.402	12.027.892.116
Total activo en moneda extranjera				8.140.877.402	12.027.892.116
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	594.229	147,32	87.541.759	21.359.735
Otras deudas		22.043	147,32	3.247.375	2.518.444
Total pasivo corriente en moneda extranjera				90.789.134	23.878.179
Total pasivo en moneda extranjera				90.789.134	23.878.179

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 2022 y 31 de diciembre 2021:

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

Activo	30/09/2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones en activos financieros (nota 6.7)	4.313.263.252	-	-	4.313.263.252
Propiedades de inversión (nota 6.2)	-	1.418.236.800	-	1.418.236.800
Total	4.313.263.252	1.418.236.800	-	5.731.500.052

Activo	31/12/2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones en activos financieros (nota 6.7)	4.712.087.587	-	-	4.712.087.587
Propiedades de inversión (nota 6.2)	-	1.641.297.385	17.938.495.067	19.579.792.452
Total	4.712.087.587	1.641.297.385	17.938.495.067	24.291.880.039

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 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, 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 periodo/ejercicio, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 3 durante dichos periodos.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en el Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

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

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 – Reserva de tierras	Factores de comercialización	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,86 – 0,98
	Factores de homogenización:		0,59 – 1,10
	Superficie		1,00 – 1,15
	Ubicación		1,00 – 1,24
	Lagunas		

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Mejoras, altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/09/2022	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.641.297.385	(223.060.585)	-	1.418.236.800	(223.060.585)
Propiedades de inversión - Nivel 3	17.938.495.067	-	(17.938.495.067)	-	-
Total	19.579.792.452	(223.060.585)	(17.938.495.067)	1.418.236.800	(223.060.585)

	Saldos al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Mejoras, altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/09/2021	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.772.894.088	(204.947.636)	-	1.567.946.453	(204.947.636)
Propiedades de inversión - Nivel 3	29.396.222.798	(3.224.392.608)	(9.862.516.905)	16.309.313.285	(3.224.392.608)
Total	31.169.116.886	(3.429.340.244)	(9.862.516.905)	17.877.259.738	(3.429.340.244)

(*) 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 2022, 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 intermedios consolidados condensados, 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

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

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

11.2. Fideicomiso Los Alisos

Al 30 de septiembre de 2022, 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. El Fiduciante, Nordelta S.A. y el Fiduciario, Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. han decidido dar por finalizado el fideicomiso con fecha 30 de junio de 2022.

12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2021.

13. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

14. Registraciones contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se encuentran pendientes de transcripción los registros contables y los presentes estados financieros en los libros rubricados de la Sociedad. La Sociedad se encuentra abocada a solucionar, a la mayor brevedad posible, los retrasos en las transcripciones antes mencionadas.

15. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de septiembre de 2022 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de noviembre de 2022, 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 adicionales que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

16. Aprobación de Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de noviembre de 2022.

El informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021

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

Activo	Nota	30/09/2022	31/12/2021
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	278.795.454	309.618.771
Propiedades de inversión	5.2	1.418.236.800	19.579.792.452
Inventario	5.3	33.936.382.082	13.728.796.448
Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	5.4	939.360.719	1.038.768.302
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	23.596.135	-
Otros créditos	5.6	439.881.357	293.392.418
Total del activo no corriente		37.036.252.547	34.950.368.391
Activo corriente			
Inventario	5.3	6.851.152.842	6.331.379.597
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	239.745.046	37.883.703
Otros créditos	5.6	5.395.826.201	8.004.088.764
Inversiones en activos financieros	5.7	3.553.791.918	4.482.868.705
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	119.825.408	1.764.318.508
Total del activo corriente		16.160.341.415	20.620.539.277
Total del activo		53.196.593.962	55.570.907.668
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		3.161.596.354	3.161.596.354
Resultados acumulados		7.854.336.320	14.398.665.023
Total del patrimonio		11.015.932.674	17.560.261.377
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	18.957.276.292	15.884.112.999
Pasivo por impuesto diferido	5.14	8.637.434.078	8.541.169.860
Provisiones	5.15	113.816.793	148.750.454
Total del pasivo no corriente		27.708.527.163	24.574.033.313
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	10.474.894.534	8.334.906.885
Deudas comerciales	5.10	551.876.463	311.405.590
Deudas fiscales	5.11	1.025.206.616	1.945.209.327
Deudas sociales	5.12	243.179.913	244.074.281
Otras deudas	5.13	2.176.976.599	2.601.016.895
Total del pasivo corriente		14.472.134.125	13.436.612.978
Total del pasivo		42.180.661.288	38.010.646.291
Total del pasivo y del patrimonio		53.196.593.962	55.570.907.668

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Nordelta S.A.

Estados intermedios separados condensados de resultados integrales

Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	Nota	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.16	4.626.644.075	6.238.473.312	2.810.841.768	3.838.569.270
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.17	(1.236.353.270)	(1.701.360.162)	(590.681.513)	(1.057.082.867)
Resultado bruto		3.390.290.805	4.537.113.150	2.220.160.255	2.781.486.403
Gastos de comercialización	5.19	(836.437.868)	(690.164.065)	(409.059.671)	(306.465.257)
Gastos de administración	5.20	(926.678.466)	(868.657.725)	(219.027.497)	(309.433.774)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(223.060.585)	(3.429.340.245)	(51.937.572)	(838.882.525)
Otros ingresos operativos	5.21	216.665.774	31.470.419	55.200.741	1.093.820
Otros egresos operativos	5.22	(212.489.476)	(285.893.371)	76.096.295	(87.270.283)
Resultado operativo		1.408.290.184	(705.471.837)	1.671.432.551	1.240.528.384
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	5.18	(84.786.058)	(672.535.725)	56.973.779	(211.729.715)
Ingresos financieros	5.23	384.901.311	710.269.869	(143.000.742)	234.719.497
Costos financieros	5.24	(606.968.227)	(1.759.190.886)	549.910.947	(1.414.438.120)
Otros ingresos y egresos, netos		(208.363.476)	(155.515.452)	(216.714.750)	(33.100.197)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.365.332.373	445.703.862	1.003.170.624	221.018.166
Resultado antes del impuesto a las ganancias		3.258.406.107	(2.136.740.169)	2.921.772.409	36.998.015
Impuesto a las ganancias	5.14	(1.711.329.810)	(2.112.794.587)	(1.422.292.145)	(111.343.598)
Resultado neto del período		1.547.076.297	(4.249.534.756)	1.499.480.264	(74.345.583)
Resultado integral del período		1.547.076.297	(4.249.534.756)	1.499.480.264	(74.345.583)
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	3.2	5.956	(16.359)	5.772	(286)

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 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 2022

(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 31/12/2021	25.977.000	3.135.619.354	3.161.596.354	380.069.413	11.880.960.328	5.584.632.310	(3.446.997.028)	14.398.665.023	17.560.261.377
Distribución de resultados acumulados (*):									
Desafectación de Reserva especial	-	-	-	-	-	(4.554.530.667)	4.554.530.667	-	-
A Reserva voluntaria	-	-	-	-	1.107.533.650	-	(1.107.533.650)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(8.091.405.000)	-	-	(8.091.405.000)	(8.091.405.000)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	1.547.076.297	1.547.076.297	1.547.076.297
Saldos al 30/09/2022	25.977.000	3.135.619.354	3.161.596.354	380.069.413	4.897.088.978	1.030.101.643	1.547.076.286	7.854.336.320	11.015.932.674

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2022.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 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 2021**

(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 31/12/2020	25.977.000	3.135.619.354	3.161.596.354	50.255.504	11.880.926.227	5.584.616.287	6.596.256.319	24.112.054.337	27.273.650.691
Distribución de resultados acumulados (*):									
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(5.158.913.026)	(5.158.913.026)	(5.158.913.026)
A reserva voluntaria	-	-	-	329.812.818	-	-	(329.812.818)	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	(4.249.534.756)	(4.249.534.756)	(4.249.534.756)
Saldos al 30/09/2021	25.977.000	3.135.619.354	3.161.596.354	380.068.322	11.880.926.227	5.584.616.287	(3.142.004.281)	14.703.606.555	17.865.202.909

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de mayo del 2021.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Nordelta S.A.**Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo****Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021**

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

	30/09/2022	30/09/2021
Actividades operativas		
Resultado neto del período	1.547.076.297	(4.249.534.756)
Impuesto a las ganancias devengado	1.711.329.810	2.112.794.587
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	34.085.592	31.615.755
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	(110.217.437)	765.843.257
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	84.786.058	672.535.725
Variación neta provisión para deudores incobrables	(25.608.453)	(14.017.448)
Variación neta de provisiones	30.402.018	20.255.504
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(3.455.924.879)	(5.199.796.453)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	223.060.585	3.429.340.245
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(1.411.163.059)	(433.935.995)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(509.101.601)	(615.005.102)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(2.788.863.812)	(1.170.443.528)
Otros créditos	(4.159.380.352)	(6.905.017.447)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(199.849.025)	20.391.640
Fondos Restringidos	-	(59.211.453)
Deudas comerciales, fiscales, sociales y otras	(2.171.395.434)	594.840.603
Pasivos del contrato	8.669.075.821	13.197.347.436
Pago impuesto a las ganancias	(613.407.607)	(61.881.189)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(3.145.095.478)	2.136.121.381
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(32.388.716.869)	(22.575.275.448)
Venta de activos financieros	33.428.011.093	20.760.096.589
Pago por incorporación de propiedades de inversión	-	(53.586.068)
Pago por incorporación de Propiedad, planta y equipo	(3.262.275)	-
Movimientos netos en otras inversiones	(191.305)	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	1.035.840.644	(1.868.764.927)
Actividades de financiación		
Deudas financieras obtenidas	-	171.298.597
Deudas financieras canceladas	-	(82.727.344)
Pago de Dividendos (*)	(1.455.502.926)	(41.272)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de financiación	(1.455.502.926)	88.529.981
<u>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 5.8)	1.764.318.508	240.016.173
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	1.920.264.660	975.183.662
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	(3.564.757.760)	355.886.435
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 5.8)	119.825.408	1.571.086.270

(*) Neto de \$ 6.635.902.074 y \$ 5.158.871.754, respectivamente, compensado con deudas con partes relacionadas y con dividendos pagados con activos financieros.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2022 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 1.705 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Argentina. El mismo se comercializa desde 1999.

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

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

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

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

2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad por el período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 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 2022 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 periodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34, “Información financiera intermedia”.

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 separados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios separados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 que son parte integrante de los estados financieros mencionados

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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. Las referencias a "montos en pesos" o "\$" son a pesos argentinos, y las referencias a "USD" son a dólares estadounidenses.

2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al período/ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 10/18 de la IGJ. Como resultado de ello, los estados financieros intermedios separados condensados están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 66,07% y 36,96% para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente y 83,03% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 30 de septiembre de 2021 y 2022. En cuanto a la inflación del ejercicio 2021, la misma totalizó 50,94%.

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 2021.

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

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros separados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2022 que se mencionan a continuación:

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

A continuación, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad a partir del 1° de enero de 2022:

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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 aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

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 debe considerarse la obligación presente bajo un contrato existente, por lo que no reconoce pérdidas operativas futuras.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

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 aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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.
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 aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Asimismo, a continuación, se detallan las normas o interpretaciones emitidas por el IASB 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:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

Modificaciones a la NIC 1

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 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 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

En febrero de 2021, el IASB modificó la NIC 8 (“Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”) para aclarar la definición de las estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “montos monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”. El IASB aclaró que un cambio en la estimación contable que se deriva de la nueva información o de los nuevos acontecimientos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en una entrada o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son resultado de la corrección de errores del ejercicio anterior.

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan el 1° de enero de 2023 o después de los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se producen al comienzo de ese ejercicio o después de éste. Se permite la aplicación anticipada.

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

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha emitido 'Revelación de Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de Práctica IFRS 2)' con enmiendas que tienen como objetivo ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023.

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

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (Enmiendas a la IAS 12), tales como arrendamiento o desmantelamiento

En mayo de 2021, el IASB emitió ciertas modificaciones que aclaran que la exención del reconocimiento inicial no se aplica a transacciones en las que surgen cantidades iguales de diferencias temporarias deducibles e imponibles en el reconocimiento inicial. Dicha modificación es efectiva para periodos de presentación que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

La Sociedad no anticipa que la aplicación de la modificación mencionada tenga un impacto en sus estados financieros.

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

3.2 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 ejercicio, que fue de 259.770 acciones.

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 periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

No existen 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:

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Resultado neto del período	1.547.076.297	(4.249.534.756)	1.499.480.264	(74.345.583)
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	5.956	(16.359)	5.772	(286)

3.3 Modificación en la presentación del estado intermedio separado condensado de resultados integrales

En el tercer trimestre del año 2022, con el objeto de presentar información más útil a los usuarios de los estados financieros intermedios separados condensados y alineado con prácticas de la industria, la Dirección de la Sociedad ha decidido segregar en el estado intermedio separado condensado de resultados integrales, el resultado operativo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022. Las cifras correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 han sido reformuladas conforme dicho criterio para que resulten comparables con las del presente período.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión

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

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

Una vez realizada la clasificación inicial, se realizan transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de un cambio de uso por el cual la propiedad cumpla o deje de cumplir con la definición de propiedades de inversión. La evidencia de cambio de uso depende de las circunstancias particulares de cada caso, y puede incluir, pero sin limitarse a, por ejemplo: el inicio de actividades de desarrollo en el marco de un proyecto de comercialización (de propiedades de inversión a inventario); el inicio de un contrato de arrendamiento o el cese por tiempo indeterminado de actividades de desarrollo de una propiedad (de inventario a propiedades de inversión).

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 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 descritas en la Nota 11 de los estados financieros intermedios separados condensados. Se estimó que la probabilidad de que la Sociedad tenga que realizar pagos en relación a ese pasivo no es probable ni remota, y por lo tanto si bien no se contabilizó un pasivo en relación a esta cuestión, se ha efectuado la revelación correspondiente en dicha nota en los estados financieros anuales.

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

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

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 intermedios separados condensados

5.1 Propiedad, planta y equipo

	30/09/2022					
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Costo						
Saldo al inicio del ejercicio	173.179.851	66.411.252	3.229.380	423.202.776	3.277.894	669.301.153
Aumentos	-	-	-	3.262.275	-	3.262.275
Saldo al cierre del período	173.179.851	66.411.252	3.229.380	426.465.051	3.277.894	672.563.428
Depreciación						
Saldo al inicio del ejercicio	66.944.393	56.753.974	1.917.117	231.636.383	2.430.515	359.682.382
Depreciación	2.597.927	1.473.164	145.810	29.707.648	161.043	34.085.592
Saldo al cierre del período	69.542.320	58.227.138	2.062.927	261.344.031	2.591.558	393.767.974
Valores residuales al 30/09/2022	103.637.531	8.184.114	1.166.453	165.121.020	686.336	278.795.454

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2021					Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	
Costo						
Saldos al inicio del ejercicio	173.179.851	56.590.293	3.229.380	435.318.912	3.277.894	671.596.330
Aumentos	-	9.820.959	-	1.531.845	-	11.352.804
Baja	-	-	-	(13.647.981)	-	(13.647.981)
Saldos al cierre del ejercicio	173.179.851	66.411.252	3.229.380	423.202.776	3.277.894	669.301.153
Depreciación						
Saldos al inicio del ejercicio	63.480.792	52.330.367	1.722.707	209.440.978	2.215.788	329.190.632
Depreciación	3.463.601	4.423.607	194.410	35.843.386	214.727	44.139.731
Baja	-	-	-	(13.647.981)	-	(13.647.981)
Saldos al cierre del ejercicio	66.944.393	56.753.974	1.917.117	231.636.383	2.430.515	359.682.382
Valores residuales al 31/12/2021	106.235.458	9.657.278	1.312.263	191.566.393	847.379	309.618.771

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no hay compromisos contractuales para adquirir partidas de propiedades, planta y equipo.

5.2 Propiedades de inversión

	30/09/2022		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	17.938.495.067	1.641.297.385	19.579.792.452
Disminución por revaluación	-	(223.060.585,00)	(223.060.585)
Transferencia hacia Inventario	(17.938.495.067)	-	(17.938.495.067)
Saldo al cierre del período / ejercicio	-	1.418.236.800	1.418.236.800

	31/12/2021		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	29.396.307.145	1.772.899.176	31.169.206.321
Disminución por revaluación	(1.717.870.034)	(131.601.791)	(1.849.471.825)
Mejoras	171.224.981	-	171.224.981
Transferencia hacia Inventario	(9.911.167.025)	-	(9.911.167.025)
Saldo al cierre del período / ejercicio	17.938.495.067	1.641.297.385	19.579.792.452

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 45.623.747 y \$ 95.235.448, respectivamente en concepto de alquileres.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

5.3 Inventario

No corrientes	30/09/2022	31/12/2021
Inventario en proceso (*)	33.936.382.082	13.728.796.448
Total	33.936.382.082	13.728.796.448
Corrientes		
Inventario terminado	3.652.541.520	4.503.308.031
Inventario de reventa	1.216.212.549	1.156.816.258
Inventario en proceso (*)	1.254.358.882	-
Inventario - materiales	728.039.891	671.255.308
Total	6.851.152.842	6.331.379.597

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, incluye transferencias desde propiedades de inversión. Nota 5.2

(*) Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, incluye gastos de obra por:

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	368.740.132	289.951.785	112.707.976	143.762.133
Otros beneficios al personal	72.193	31.726	(9.310)	11.660
Combustible y otros	33.848.995	33.580.071	5.915.184	17.217.861
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	29.484.280	28.434.230	9.855.448	28.202.415
Seguros	2.643.819	3.023.537	929.919	(14.122.715)
Electricidad y otros servicios	249.662	521.571	19.347	(1.305.712)
Alquileres	341.656	345.907	(36.053)	81.219
Gastos diversos	12.248.306	8.919.956	2.083.543	4.082.138
Total	447.629.043	364.808.783	131.466.054	177.928.999

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	99,9750	99,9750
Lago Norte Propiedades S.A. (**)	Subsidiaria	100,0000	100,0000
Fideicomiso Golf Club Nordelta	Fideicomiso	100,0000	100,0000
Fideicomiso Los Alisos (***)	Fideicomiso	100,0000	100,0000

(*) Con fecha 27 de junio de 2017 (posteriormente refrendada mediante acta del 30 de noviembre de 2018), la Asamblea General Extraordinaria de Nordelta Constructora S.A. aprobó la disolución anticipada de la Sociedad. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, la misma continúa en proceso de liquidación.

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

(***) Con fecha 30 de junio de 2022, el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. dispuso dar por finalizado el Fideicomiso Los Alisos suscribiendo un Acuerdo de finalización del contrato. Asimismo, con fecha de 20 de septiembre de 2022 se emitió el balance de liquidación dando por liquidado el Fideicomiso.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

Los rubros inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades incluyen:

Entidad	Cantidad	VN	30/9/2022	31/12/2021	Última información disponible al 30/09/2022			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias y fideicomisos								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(11.400.532)	(1.781.135)	Administradora	100.000	9.465.176	(11.400.760)
Nordelta Constructora S.A. (1)	399.934	1	185.690	322.539	Constructora	400.000	(136.850)	185.727
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	832.007.962	798.323.776	Servicios	6.360.000	82.583.105	832.213.268
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(5.299.553)	1.850.242	Inmobiliaria	12.000	(14.299.594)	(10.599.105)
Fideicomiso Golf Club Nordelta (1)			114.131.556	271.042.900	Inmobiliaria	153.159.284	(156.911.270)	114.131.556
Fideicomiso Los Alisos (1)			-	(40.534.311)	Inmobiliaria	20.064.995	6.314.305	(28.054.519)
Subtotal			929.625.123	1.029.224.011				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			9.735.596	9.544.291	Administradora			
Subtotal			9.735.596	9.544.291				
Total			939.360.719	1.038.768.302				

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

5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

No corrientes

Deudores por venta de bienes

Total

30/09/2022 **31/12/2021**

23.596.135

-

23.596.135

-

Corrientes

Deudores por venta de bienes

Deudores por alquileres

Subtotal

Previsión para deudores incobrables

Total

271.116.186

123.079.949

4.055.199

9.253.577

275.171.385

132.333.526

(35.426.339)

(94.449.823)

239.745.046

37.883.703

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del periodo / ejercicio	Aumentos (1)	(Disminuciones) (2)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del periodo / ejercicio
Previsión para deudores incobrables	94.449.823	33.185.252	(58.793.705)	(33.415.031)	35.426.339
Total al 30/09/2022	94.449.823	33.185.252	(58.793.705)	(33.415.031)	35.426.339
Total al 31/12/2021	125.252.881	35.763.842	(28.267.023)	(38.299.877)	94.449.823

(1) Imputado en Gastos de comercialización - Deudores incobrables (Nota 5.19).

(2) Imputado en Otros Ingresos – Recupero créditos incobrables (Nota 5.21).

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

5.6 Otros créditos

No corrientes

Gastos pagados por adelantado (*)

Total

30/09/2022

31/12/2021

439.881.357

293.392.418

439.881.357

293.392.418

Corrientes

Anticipos a proveedores

Gastos pagados por adelantado (*)

Embargos

Créditos por cesión

Gastos a recuperar

Saludos con partes relacionadas (Nota 7.2)

Créditos fiscales

Anticipos de honorarios a Directores

Diversos

Total

258.686.126

29.190.976

1.061.628.729

958.689.443

12.113.075

22.968.167

125.754.613

128.456.033

45.564.401

47.114.940

3.716.450.291

6.646.578.169

715.341

197.834

174.568.132

170.233.878

345.493

659.324

5.395.826.201

8.004.088.764

(*) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 incluye entre otros, comisiones por ventas, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionados con operaciones inmobiliarias. Dichos conceptos son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente. Los mismos son amortizados e imputados a resultados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado, una vez que se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión, lo que ocurra primero. El monto imputado a resultados de estos costos Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 260.437.825 y \$ 274.243.387, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Inversiones en activos financieros

Denominación	VN	Tipo de cambio	Cotización	Importe	Importe
Fondos Comunes de Inversión					
Consultatio Ahorro Plus Argentina	15.418.170	-	24,0268	370.450.000	-
Consultatio Fondo de Dinero Clase B	1.074.255	-	1,3865	1.489.441	-
Consultatio Renta Nacional Clase B	2.581.099	-	22,9875	59.332.945	-
Goal Itaú	-	-	-	-	10.794.810
FCI - FCD	-	-	-	-	42.939.595
FCI - Deuda Arg	-	-	-	-	69.723.199
Delta Pesos Clase B	28.579	-	14,1621	404.746	874.248
Nordelta S.A.NOVLQ AR D	128.029	-	1,3394	171.480	-
Allaria Ahorro Clase B	337.707	-	16,2988	5.504.228	81.973.789
Allaria Renta Dólar Ley 27260 Clase C	2.182.167	147,12	0,9623	308.952.014	808.713.575
Subtotal				746.304.854	1.015.019.216
Valores representativos de deuda					
US Treasury Bill 291222	1.440.700	147,12	0,9924	210.342.269	3.467.849.489
US Treasury Bill 130723	2.020.000	147,12	0,9705	288.421.710	-
US Treasury Bill 160124	16.550.000	147,12	0,9482	2.308.723.085	-
Subtotal				2.807.487.064	3.467.849.489
Total				3.553.791.918	4.482.868.705

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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

	30/09/2022	30/09/2021
Efectivo y saldos en bancos	1.764.318.508	240.016.173
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.764.318.508	240.016.173
Efectivo y saldos en bancos	119.825.408	1.571.086.270
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	119.825.408	1.571.086.270

5.9 Pasivo 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 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	30/09/2022	31/12/2021
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	18.957.276.292	15.884.112.999
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	10.474.894.534	8.334.906.885
Anticipos de clientes recibidos	29.432.170.826	24.219.019.884
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	10.130.363.314	13.131.024.412
Boletos de compraventa vigentes y señas	39.562.534.140	37.350.044.296

(*) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compraventas 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 compraventa), lo que ocurra primero.

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

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 3.455.924.879 y \$ 5.199.796.453, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	30/09/2022	31/12/2021
Proveedores	380.758.209	107.547.911
Cheques de pago diferido	244.135	405.445
Provisiones	170.874.119	203.452.234
Total	551.876.463	311.405.590

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

5.11 Deudas fiscales

	30/09/2022	31/12/2021
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	1.007.797.323	1.899.687.075
Retenciones y percepciones a depositar	9.662.535	4.889.233
Impuesto al valor agregado	-	14.584.584
Impuesto sobre los ingresos brutos	6.111.998	26.048.435
Otras deudas fiscales	1.634.760	-
Total	1.025.206.616	1.945.209.327

5.12 Deudas sociales

	30/09/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	45.759.243	51.923.411
Provisión para vacaciones y otros	197.420.670	192.150.870
Total	243.179.913	244.074.281

5.13 Otras deudas

	30/09/2022	31/12/2021
Provisión honorarios a Directores	174.568.132	170.233.878
Depósitos en garantía	105.000	174.378
Saludos con partes relacionadas (Nota 7.2)	2.001.535.683	2.429.333.549
Dividendos a pagar (Nota 7.2)	8.843	14.686
Diversos	758.941	1.260.404
Total	2.176.976.599	2.601.016.895

5.14 Impuestos a las ganancias

Con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada: hasta \$ 5.000.000 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 5.000.000 a \$ 50.000.000 corresponde tributar la suma de \$ 1.250.000 más el 30% sobre el excedente de \$ 5.000.000; y a partir de \$ 50.000.000 corresponde tributar \$ 14.750.000, más el 35% sobre el excedente de \$ 50.000.000. La mencionada modificación afecta el cálculo de la provisión del impuesto a las ganancias de entidades que comiencen su ejercicio económico a partir del 1° de enero de 2021.

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas mencionadas en el párrafo anterior: hasta \$ 7.604.948 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 7.604.948 a \$ 76.049.486 corresponde tributar la suma de \$ 1.901.237 más el 30% sobre el excedente de \$ 7.604.948; y a partir de \$ 76.049.486 corresponde tributar \$ 22.434.598, más el 35% sobre el excedente de \$ 76.049.486.

Considerando lo mencionado precedentemente, Al 30 de septiembre de 2022 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

El cargo neto a resultados por impuesto a las ganancias está compuesto de la siguiente manera:

	30/09/2022	30/09/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(1.662.036.686)	(1.792.609.081)
Diferencia provisión y declaración jurada	46.971.094	(20.284.197)
Impuesto a las ganancias diferido	(96.264.218)	(299.901.309)
Impuesto a las ganancias	(1.711.329.810)	(2.112.794.587)

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

	30/09/2022	30/09/2021
Resultado contable del periodo antes del impuesto a las ganancias	3.258.406.107	(2.136.740.169)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(1.130.015.238)	741.021.491
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	(23.033.817)	(72.067.136)
Donaciones	-	645.519
Efecto cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	(2.310.604.762)
Diferencia provisión y declaración jurada	46.971.094	(20.284.197)
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(605.251.849)	(451.505.502)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(1.711.329.810)	(2.112.794.587)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de nueve meses al 30 de septiembre de 2022 y 2021 se indica a continuación:

	31/12/2021	Resultado	30/09/2022
Propiedad, planta y equipo	(89.060.202)	2.596.959	(86.463.243)
Propiedades de inversión	(6.716.962.402)	6.222.917.952	(494.044.450)
Inventario	(4.702.573.860)	(7.158.513.373)	(11.861.087.233)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	177.354.362	(280.395.488)	(103.041.126)
Otros créditos	(178.995.182)	(93.259.977)	(272.255.159)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(50.436.061)	(134.463.924)	(184.899.985)
Pasivos del contrato	3.122.815.032	1.232.670.587	4.355.485.619
Provisión para contingencias y otros	123.119.868	(19.356.648)	103.763.220
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(226.431.415)	132.368.969	(94.062.446)
Quebrantos	-	(829.275)	(829.275)
Pasivo por impuesto diferido	(8.541.169.860)	(96.264.218)	(8.637.434.078)

	31/12/2020	Resultado	30/09/2021
Propiedad, planta y equipo	(66.344.041)	(24.589.824)	(90.933.865)
Propiedades de inversión	(7.682.862.278)	1.539.348.744	(6.143.513.534)
Inventario	(895.693.836)	(3.527.739.723)	(4.423.433.559)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	219.393.771	(47.121.628)	172.272.143
Otros créditos	(80.622.982)	(34.192.581)	(114.815.563)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(8.218.089)	(6.446.461)	(14.664.550)
Pasivos del contrato	759.436.362	1.708.688.546	2.468.124.908
Provisión para contingencias y otros	104.735.284	20.487.910	125.223.194
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(321.096.586)	71.663.708	(249.432.870)
Pasivo por impuesto diferido	(7.971.272.395)	(299.901.309)	(8.271.173.696)

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período / ejercicio
Contingencias	148.750.454	30.402.017	(65.335.678)	113.816.793
Total al 30/09/2022	148.750.454	30.402.017	(65.335.678)	113.816.793
Total al 31/12/2021	200.452.311	20.255.611	(71.957.468)	148.750.454

(1) Imputado a "Otros egresos – cargos por provisión para contingencias" (Nota 5.22).

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

La Sociedad considera que existe insuficiente evidencia objetiva para determinar el período 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 se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas a Nordelta S.A. y al Fideicomiso Golf Club Nordelta del cual Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

5.16 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Ingresos por venta de bienes	4.581.020.328	6.143.237.864	2.798.044.863	3.817.225.766
Ingresos por alquileres	45.623.747	95.235.448	12.796.905	21.343.504
Total	4.626.644.075	6.238.473.312	2.810.841.768	3.838.569.270

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.

5.17 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	5.660.124.289	3.432.471.046	-	-
Altas inventario terminado	-	3.884.089.071	-	42.389.119
Altas inventario de reventa	444.983.050	459.785.922	172.277.456	170.918.962
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(4.868.754.069)	(6.074.985.877)	418.404.057	843.774.786
Total	1.236.353.270	1.701.360.162	590.681.513	1.057.082.867

(*) Incluye inventario terminado y reventa.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Nordelta S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

5.18 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(9.465.176)	(20.214.477)	(7.580.805)	(8.557.159)
Nordelta Constructora S.A.	(136.850)	(2.091.612)	(40.809)	(3.112.773)
Redes y Servicios S.A.	82.562.729	(19.604.459)	21.539.070	(23.893.154)
Lago Norte Propiedades S.A.	(7.149.796)	(18.347.097)	(6.096.642)	(8.951.243)
Fideicomiso Golf Club Nordelta	(156.911.270)	(600.182.771)	49.152.965	(163.041.378)
Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella	-	(5.217.160)	-	(711.712)
Fideicomiso Los Alisos	6.314.305	(6.878.149)	-	(3.462.296)
Total	(84.786.058)	(672.535.725)	56.973.779	(211.729.715)

5.19 Gastos de comercialización

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	177.511.348	148.614.205	65.766.024	64.322.491
Otros beneficios al personal	262.764	330.120	138.376	111.286
Viáticos y movilidad	1.541	775.425	1.541	127.902
Otros honorarios y retribuciones	11.856.041	14.169.143	9.449.962	4.177.002
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	156.053	720.474	51.961	240.158
Expensas	72.182.588	57.244.723	16.017.190	23.707.318
Impuestos, tasas y contribuciones	280.673.965	293.757.280	124.434.384	143.323.217
Comisiones	168.290.499	65.992.358	139.154.554	41.410.172
Gastos de Ventas	66.984.495	55.732.166	34.796.866	3.778.611
Gastos de marketing	20.872.886	15.978.759	11.460.920	9.406.572
Gastos de reparación y mantenimiento	2.234.379	4.773.640	667.393	1.935.558
Electricidad y otros servicios	1.057.348	3.551.629	375.811	995.455
Seguros	644.244	1.915.550	197.463	811.529
Gastos de informática	-	10.641.855	-	10.617.555
Deudores incobrables	33.185.252	14.249.427	6.254.948	906.741
Gastos diversos	524.465	1.717.311	292.278	593.690
Total	836.437.868	690.164.065	409.059.671	306.465.257

5.20 Gastos de administración

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Remuneraciones y cargas sociales	287.459.548	277.231.626	113.582.251	117.710.822
Honorarios a Directores y Síndicos	234.717.758	199.476.803	15.919.359	16.829.664
Otros beneficios al personal	43.201.041	8.939.857	10.960.455	4.102.081
Viáticos y movilidad	4.549.889	4.952.530	966.743	1.969.780
Otros honorarios y retribuciones	40.192.326	54.852.898	11.054.912	31.576.855
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	4.445.259	2.461.051	1.527.109	820.353
Expensas	9.934.287	2.082.426	8.272.073	869.377
Impuestos, tasas y contribuciones	163.554.303	208.188.645	22.038.072	104.255.815
Gastos de reparación y mantenimiento	4.962.261	4.724.528	1.356.853	1.014.419
Electricidad y otros servicios	8.164.360	9.240.498	2.736.605	2.476.994
Gastos bancarios	29.850.199	32.896.584	12.659.608	12.122.147
Seguros	634.193	570.794	124.917	(74.985)
Gastos de informática	84.788.559	55.477.606	15.164.103	14.338.418
Gastos diversos	10.224.483	7.561.879	2.664.437	1.422.034
Total	926.678.466	868.657.725	219.027.497	309.433.774

5.21 Otros ingresos operativos

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	2.146.743	3.203.544	568.602	1.093.785
Recupero créditos incobrables	58.793.705	28.266.875	58.793.705	35
Resultados por cesiones y rescisiones	155.725.326	-	(4.161.566)	-
Total	216.665.774	31.470.419	55.200.741	1.093.820

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

5.22 Otros egresos operativos

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Impuesto al valor agregado no recuperable	40.169.305	122.272.190	12.966.276	53.425.244
Costos adicionales por obras	141.918.153	69.783.290	(95.841.822)	20.759.592
Cargos por provisión para contingencias	30.402.018	20.255.504	6.779.251	25
Resultados por cesiones y rescisiones	-	73.582.387	-	13.085.422
Total	212.489.476	285.893.371	(76.096.295)	87.270.283

5.23 Ingresos financieros

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Resultado de inversiones en activos financieros	110.217.437	-	110.217.437	-
Intereses ganados	134.947.543	467.686.887	7.335.234	(7.863.485)
Diferencia de cambio	139.736.331	242.582.982	(260.553.413)	242.582.982
Total	384.901.311	710.269.869	(143.000.742)	234.719.497

5.24 Costos financieros

	30/09/2022	30/09/2021	3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
Diferencia de cambio	325.951.693	983.055.318	(238.044.165)	843.926.646
Resultado de inversiones en activos financieros	-	765.843.257	(432.784.057)	560.900.603
Intereses perdidos	281.016.534	10.292.311	120.917.275	9.610.871
Total	606.968.227	1.759.190.886	(549.910.947)	1.414.438.120

6 Patrimonio neto

6.1 Capital Social

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el capital social de Nordelta S.A. asciende a \$ 25.977.000, representado por 259.770 acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 100 y con derecho a 5 votos por acción, el cual se encuentra totalmente suscrito, integrado e inscripto.

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

Con fecha 28 de julio de 2015, la IGJ emitió la Resolución N° 7/15 que dispuso que la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores, sea reasignado a una reserva especial. Esta reserva no podrá desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los accionistas o propietarios de la entidad y sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta "Resultados no asignados".

Con fecha 20 de mayo de 2022, la Asamblea General Ordinaria resolvió utilizar la Reserva especial para la absorción de pérdidas acumuladas por \$ 4.554.530.667.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	30/09/2022	31/12/2021
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, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

Activo corriente	30/09/2022	31/12/2021
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	431.272.386	-
	431.272.386	-
Otros créditos		
Consultatio S.A.	1.740.352.464	3.192.603.366
Viejo Aguaribay S.A.	1.931.839.833	3.409.701.674
Lago Norte S.A.	5.306.121	6.952.989
Einetius SA	2.950.285	4.899.656
Redes y Servicios S.A.	36.001.588	30.909.211
Fideicomiso Los Alisos	-	1.511.273
	3.716.450.291	6.646.578.169
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Fideicomiso Golf Club Nordelta	1.995.884.949	2.410.558.218
Consultatio S.A.	-	5.422.346
Nordelta Constructora S.A.	310.734	410.590
Nordelta Administradora Fiduciaria	5.340.000	12.942.395
Ernesto Julio Tissone	8.843	14.686
	2.001.544.526	2.429.348.235

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

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

	Ganancia/(pérdida)	
	30/09/2022	30/09/2021
- Consultatio S.A.		
Servicios de administración	696.439	1.129.092
Intereses	45.744.104	202.725.569
- Viejo Aguariabay S.A.		
Intereses	58.747.479	232.499.784
- Lago Norte Propiedades S.A.		
Servicios de administración y marketing	696.439	1.129.092
- Redes y Servicios S.A.		
Servicios de provisión de agua y mantenimiento	(611.269)	(698.884)
- Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.		
Servicios de administración	(128.323)	(302.488)

Operaciones que no generan movimientos de fondos

	30/09/2022	30/09/2021
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	2.836.554.338	2.579.435.877
Distribución Dividendos pagados con activos financieros	481.398.699	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	3.317.949.037	2.579.435.877

Operaciones que generan movimientos de fondos

	30/09/2022	30/09/2021
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	64.732	41.272
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	727.719.097	-
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	727.719.097	-

7.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, los honorarios ascienden a \$ 234.111.982 y \$ 199.306.364, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ascienden a \$ 128.932 y \$ 293.951, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

8 Instrumentos financieros

8.1 Instrumentos financieros por categoría

	30/09/2022		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	9.735.596	9.735.596
Otros créditos (*)	-	3.854.663.472	3.854.663.472
Créditos por venta de bienes y servicios	-	263.341.181	263.341.181
Inversiones en activos financieros	3.553.791.918	-	3.553.791.918
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	119.825.408	119.825.408
Total	3.553.791.918	4.247.565.657	7.801.357.575

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

	31/12/2021		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	9.544.291	9.544.291
Otros créditos (*)	-	6.798.661.693	6.798.661.693
Créditos por venta de bienes y servicios	-	37.883.703	37.883.703
Inversiones en activos financieros	4.482.868.705	-	4.482.868.705
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	1.764.318.508	1.764.318.508
Total	4.482.868.705	8.610.408.195	13.093.276.900

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

	30/09/2022	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	551.876.463	551.876.463
Otras deudas	2.176.976.599	2.176.976.599
Total	2.728.853.062	2.728.853.062

	31/12/2021	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	311.405.590	311.405.590
Otras deudas	2.601.016.895	2.601.016.895
Total	2.912.422.485	2.912.422.485

8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	Moneda extranjera		Cotización	Importe en pesos	Importe en pesos
	-Clase e	Importe-	moneda	al 30/09/2022	al 31/12/2021
Activo					
Activo corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	1.981.873	147,12	291.573.156	65.308.537
Otros créditos	USD	26.451.978	147,12	3.891.615.003	5.248.863.608
Activos a valor razonable con cambios en resultados	USD	21.182.974	147,12	3.116.439.078	4.276.563.064
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	551.946	147,12	81.202.296	1.728.760.564
Total activo corriente en moneda extranjera				7.380.829.533	11.319.495.773
Total activo en moneda extranjera				7.380.829.533	11.319.495.773
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	502.452	147,32	74.021.229	13.009.211
Otras deudas	USD	1.376.424	147,32	202.774.784	277.640.288
Total pasivo corriente en moneda extranjera				276.796.013	290.649.499
Total pasivo en moneda extranjera				276.796.013	290.649.499

9 Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

	30/09/2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	3.553.791.918	-	-	3.553.791.918
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	1.418.236.800	-	1.418.236.800
Total	3.553.791.918	1.418.236.800	-	4.972.028.718
	31/12/2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	4.482.868.705	-	-	4.482.868.705
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	1.641.297.385	17.938.495.067	19.579.792.452
Total	4.482.868.705	1.641.297.385	17.938.495.067	24.062.661.157

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable fue determinado a través de valuaciones internas y/o externas realizadas por valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes, con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes de homogeneización y comercialización.

Adicionalmente, la Dirección de la Sociedad ha realizado análisis complementarios aplicando metodologías de flujos descontados de fondos a efectos de revalidar el análisis descripto anteriormente.

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

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

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

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:

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: - Superficie - Ubicación - Lagunas	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,86 – 0,98 0,59 – 1,10 1,00 – 1,15 1,00 – 1,24

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/09/2022	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.641.297.385	(223.060.585)	-	1.418.236.800	(223.060.585)
Propiedades de inversión - Nivel 3	17.938.495.067	-	(17.938.495.067)	-	-
Total	19.579.792.452	(223.060.585)	(17.938.495.067)	1.418.236.800	(223.060.585)

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

	Saldos al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas y transferencias con Inventarios	Saldos al 30/09/2021	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.772.899.176	(204.947.636)	-	1.567.951.540	(204.947.636)
Propiedades de inversión - Nivel 3	29.396.307.145	(3.224.392.609)	(9.862.601.251)	16.309.313.285	(3.224.392.609)
Total	31.169.206.321	(3.429.340.245)	(9.862.601.251)	17.877.264.825	(3.429.340.245)

(*) 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.

10 Fideicomisos Inmobiliarios

10.1 Fideicomiso Golf Club Nordelta

Al 30 de septiembre de 2022, 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 intermedios separados condensados, 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.

10.2 Fideicomiso Los Alisos

El Fiduciante, Nordelta S.A. y el Fiduciario, Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. han decidido dar por finalizado el fideicomiso con fecha 30 de junio de 2022.

11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2021.

12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

13. Registraciones contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se encuentran pendientes de transcripción los registros contables y los presentes estados financieros en los libros rubricados de la Sociedad. La Sociedad se encuentra abocada a solucionar, a la mayor brevedad posible, los retrasos en las transcripciones antes mencionadas.

14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de septiembre de 2022 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de noviembre de 2022, 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 adicionales que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
 Director

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 30 de septiembre de 2022 presentadas en forma comparativa

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

15. Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de noviembre de 2022.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de noviembre de 2022, 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 Oría
Director

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores
Accionistas, Presidente y Directores de
Nordelta S.A.
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 intermedios consolidados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **Nordelta S.A.** (la Sociedad), con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 5 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados) que comprenden el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 16.

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

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad".

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 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 adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros intermedios 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 controladora surgen de sus registros contables auxiliares que, se encuentran pendientes de transcripción.
- c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables auxiliares de la sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$13.007.339 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2022.

DELOITTE & Co. S.A.

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

GONZALO D. LACUNZA (Socio)

Contador Público (U.C.A)
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 CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores

Accionistas, 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 intermedios separados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **Nordelta S.A.** (la Sociedad), que comprenden el estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 15.

3. Responsabilidad del Directorio en relación con los estados financieros intermedios separados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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).

4. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad".

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

5. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 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 adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550.
- b) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.
- c) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$13.007.339 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2022.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

GONZALO D. LACUNZA (Socio)

Contador Público (U.C.A)

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 y Presidente 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.

I) DOCUMENTOS EXAMINADOS

a) Estados financieros intermedios separados condensados

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de setiembre de 2022.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022.
- Estado intermedio separado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022.

b) Estados financieros intermedios consolidados condensados

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de setiembre de 2022.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022.
- Notas 1 a 16 correspondientes a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022.

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 2022 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 2022.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021 y al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2021, reexpresados en moneda del 30 de setiembre de 2022, 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 la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34) adoptada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como norma contable profesional y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas..

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 de períodos intermedios incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) 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 sus informes de revisión, suscriptos por el socio de la firma Gonzalo D. Lacunza de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad", con fecha 10 de noviembre de 2022. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional.

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 apartado anterior, manifestamos que nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios de la sociedad correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022 no están presentados en forma razonable en sus aspectos significativos, de acuerdo con normas internacionales de información financiera intermedia adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

IV) INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- e) Los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de la sociedad mencionados en los incisos a) y b) del apartado I de este informe surgen de registros contables, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros Diario e Inventario y Balances, según lo expresado en las notas 13 y 14 de los estados financieros separados y consolidados, respectivamente.
- f) Al 30 de setiembre de 2022, 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 \$ 13.007.339 no siendo exigible a esa fecha.

Buenos Aires, 10 de noviembre de 2022.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUIN IBÁÑEZ