

**Estados financieros intermedios condensados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023**

**Informes de revisión de los  
auditores independientes**

**Informe de la comisión fiscalizadora**

## INDICE

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera .....                                                   | 2  |
| Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales.....                                                   | 3  |
| Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio.....                                                | 4  |
| Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo.....                                                      | 5  |
| 1. Información de la Sociedad .....                                                                                          | 6  |
| 1.1. Información general .....                                                                                               | 6  |
| 1.2. Estructura y organización del Grupo.....                                                                                | 6  |
| 2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados .....                                | 7  |
| 2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) .....                      | 7  |
| 2.2. Bases de consolidación .....                                                                                            | 8  |
| 2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea .....                                                             | 8  |
| 3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados ..         | 8  |
| 3.1. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio .....                        | 9  |
| 3.2. Resultado por acción .....                                                                                              | 11 |
| 3.3. Modificación en la presentación del estado consolidado de resultados integrales .....                                   | 11 |
| 4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables .....                             | 11 |
| 4.1. Juicios críticos.....                                                                                                   | 12 |
| 4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....                                                                                        | 12 |
| 4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión .....                                                                        | 12 |
| 4.2. Estimaciones significativas .....                                                                                       | 13 |
| 4.2.1 Provisiones para contingencias .....                                                                                   | 13 |
| 4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión .....                                                                      | 13 |
| 5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....                                                          | 14 |
| 6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados .....               | 14 |
| 6.1. Propiedad planta y equipo .....                                                                                         | 14 |
| 6.2. Propiedades de inversión.....                                                                                           | 15 |
| 6.3. Inventarios .....                                                                                                       | 16 |
| 6.4. Inversiones en otras entidades .....                                                                                    | 16 |
| 6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados .....                                                               | 16 |
| 6.6. Otros créditos.....                                                                                                     | 17 |
| 6.7. Inversiones en activos financieros .....                                                                                | 17 |
| 6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo) .... | 17 |
| 6.9. Pasivos del contrato.....                                                                                               | 18 |
| 6.10. Deudas comerciales .....                                                                                               | 18 |
| 6.11. Impuesto a las ganancias .....                                                                                         | 18 |
| 6.12. Deudas sociales.....                                                                                                   | 19 |
| 6.13. Deudas por arrendamientos.....                                                                                         | 19 |
| 6.14. Otras deudas .....                                                                                                     | 19 |
| 6.15. Impuesto a las Ganancias.....                                                                                          | 19 |
| 6.16. Provisiones .....                                                                                                      | 20 |
| 6.17. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados .....                                                               | 21 |
| 6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....                                                                | 21 |
| 6.19. Gastos de comercialización .....                                                                                       | 22 |

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.20. Gastos de administración.....                                                                           | 22 |
| 6.21. Otros ingresos operativos .....                                                                         | 22 |
| 6.22. Otros egresos operativos .....                                                                          | 23 |
| 6.23. Ingresos financieros .....                                                                              | 23 |
| 6.24. Costos financieros .....                                                                                | 23 |
| 7. Patrimonio neto .....                                                                                      | 23 |
| 7.1 Capital social .....                                                                                      | 23 |
| 7.2 Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016) ..... | 23 |
| 8. Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas .....                          | 23 |
| 8.1. Accionistas .....                                                                                        | 23 |
| 8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas .....                                   | 24 |
| 8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas .....                                  | 24 |
| 8.4 Remuneración a la Administración .....                                                                    | 25 |
| 9. Instrumentos financieros .....                                                                             | 25 |
| 9.1 Instrumentos financieros por categoría .....                                                              | 25 |
| 9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera .....                                                      | 26 |
| 9.3. Situación de capital de trabajo negativo.....                                                            | 26 |
| 10. Valor razonable de los activos y pasivos.....                                                             | 26 |
| 11. Fideicomisos inmobiliarios.....                                                                           | 29 |
| 11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta - Vigente .....                                                          | 29 |
| 11.2. Fideicomiso Los Alisos - Liquidado .....                                                                | 29 |
| 12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos.....                                           | 29 |
| 13. Bienes de disponibilidad restringida .....                                                                | 29 |
| 14. Registraciones contables .....                                                                            | 29 |
| 15. Hechos posteriores.....                                                                                   | 29 |
| 16. Aprobación de estados financieros intermedios consolidados condensados.....                               | 29 |
| Estados intermedios separados condensados de situación financiera.....                                        | 30 |
| Estados intermedios separados condensados de resultados integrales .....                                      | 31 |
| Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio .....                                   | 32 |
| Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo .....                                         | 33 |
| 1. Información general de la Sociedad .....                                                                   | 34 |
| 2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados .....                    | 34 |
| 2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) .....       | 34 |
| 2.2. Información financiera presentada en moneda homogénea .....                                              | 35 |
| 3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados .....                  | 35 |
| 3.1 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio .....          | 35 |
| 3.2 Resultado por acción .....                                                                                | 38 |
| 3.3 Modificación en la presentación del estado separado de resultados integrales .....                        | 38 |
| 4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables .....              | 38 |
| 4.1. Juicios críticos.....                                                                                    | 38 |
| 4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....                                                                         | 38 |
| 4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión .....                                                         | 39 |
| 4.2. Estimaciones significativas .....                                                                        | 40 |
| 4.2.1. Provisiones para contingencias .....                                                                   | 40 |
| 4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión .....                                                      | 40 |
| 5 Composición de los principales rubros de los estados financieros separados .....                            | 40 |
| 5.1 Propiedad, planta y equipo .....                                                                          | 40 |

|      |                                                                                                                       |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2  | Propiedades de inversión.....                                                                                         | 41 |
| 5.3  | Inventario .....                                                                                                      | 42 |
| 5.4  | Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades .....                                       | 42 |
| 5.5  | Créditos por ventas de bienes y servicios prestados .....                                                             | 43 |
| 5.6  | Otros créditos.....                                                                                                   | 44 |
| 5.7  | Inversiones en activos financieros .....                                                                              | 44 |
| 5.8  | Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo) ..... | 45 |
| 5.9  | Pasivo del contrato .....                                                                                             | 45 |
| 5.10 | Deudas comerciales .....                                                                                              | 45 |
| 5.11 | Impuesto a las ganancias .....                                                                                        | 46 |
| 5.12 | Deudas sociales.....                                                                                                  | 46 |
| 5.13 | Deudas por arrendamiento .....                                                                                        | 46 |
| 5.14 | Impuestos a las ganancias.....                                                                                        | 46 |
| 5.15 | Provisiones .....                                                                                                     | 47 |
| 5.16 | Otras Deudas.....                                                                                                     | 48 |
| 5.17 | Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados.....                                                              | 48 |
| 5.18 | Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....                                                               | 48 |
| 5.19 | Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....                                            | 49 |
| 5.20 | Gastos de comercialización .....                                                                                      | 49 |
| 5.21 | Gastos de administración.....                                                                                         | 49 |
| 5.22 | Otros ingresos operativos .....                                                                                       | 50 |
| 5.23 | Otros egresos operativos .....                                                                                        | 50 |
| 5.24 | Ingresos financieros .....                                                                                            | 50 |
| 5.25 | Costos financieros .....                                                                                              | 50 |
| 6    | Patrimonio neto .....                                                                                                 | 50 |
| 6.1  | Capital Social .....                                                                                                  | 50 |
| 6.2  | Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016) .....             | 50 |
| 7    | Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas |    |
| 51   |                                                                                                                       |    |
| 7.1  | Accionistas.....                                                                                                      | 51 |
| 7.2  | Saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas .....         | 51 |
| 7.3  | Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas .....                                              | 52 |
| 7.4  | Remuneración a la Administración.....                                                                                 | 52 |
| 8    | Instrumentos financieros .....                                                                                        | 52 |
| 8.1  | Instrumentos financieros por categoría .....                                                                          | 52 |
| 8.2  | Instrumentos financieros en moneda extranjera .....                                                                   | 53 |
| 8.3  | Situación de capital de trabajo negativo.....                                                                         | 54 |
| 9.   | Valor razonable de los activos y pasivos .....                                                                        | 54 |
| 10.  | Fideicomisos inmobiliarios .....                                                                                      | 56 |
| 10.1 | Fideicomiso Golf Club Nordelta - Vigente .....                                                                        | 56 |
| 10.2 | Fideicomiso Los Alisos - Liquidado .....                                                                              | 56 |
| 11.  | Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos .....                                                      | 57 |
| 12.  | Bienes de disponibilidad restringida.....                                                                             | 57 |
| 13.  | Registros contables .....                                                                                             | 57 |

|     |                                                                                 |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 14. | Hechos posteriores .....                                                        | 57 |
| 15. | Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados .....       | 57 |
|     | Informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados..... | 58 |
|     | Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados.....    | 60 |
|     | Informe de la comisión fiscalizadora.....                                       | 62 |

**Nordelta S.A.**

**Estados financieros intermedios consolidados condensados**

**al 31 de marzo de 2023**

**presentados en forma comparativa**

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

**Información legal**

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022**

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

| <b>Activo</b>                                       | <b>Nota</b> | <b>31/03/2023</b>     | <b>31/12/2022</b>     |
|-----------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activo no corriente</b>                          |             |                       |                       |
| Propiedad, planta y equipo                          | 6.1         | 1.882.738.021         | 1.926.824.985         |
| Propiedades de inversión                            | 6.2         | 2.011.000.400         | 2.076.619.371         |
| Inventario                                          | 6.3         | 42.944.471.545        | 40.750.131.910        |
| Inversiones en otras entidades                      | 6.4         | 18.468.375            | 18.468.375            |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados | 6.5         | 9.148.800             | 16.792.615            |
| Otros créditos                                      | 6.6         | 1.409.301.103         | 1.423.192.617         |
| <b>Total del activo no corriente</b>                |             | <b>48.275.128.244</b> | <b>46.212.029.873</b> |
| <b>Activo corriente</b>                             |             |                       |                       |
| Inventario                                          | 6.3         | 17.364.904.108        | 19.402.812.155        |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados | 6.5         | 244.434.660           | 440.015.882           |
| Otros créditos                                      | 6.6         | 10.937.472.187        | 9.960.494.856         |
| Inversiones en activos financieros                  | 6.7         | 7.119.058.111         | 3.738.278.845         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                 | 6.8         | 2.609.067.814         | 3.106.910.384         |
| <b>Total del activo corriente</b>                   |             | <b>38.274.936.880</b> | <b>36.648.512.122</b> |
| <b>Total del activo</b>                             |             | <b>86.550.065.124</b> | <b>82.860.541.995</b> |
| <b>Patrimonio</b>                                   |             |                       |                       |
| Aportes de los propietarios                         |             | 4.514.221.652         | 4.514.221.652         |
| Resultados acumulados                               |             | 15.456.926.557        | 14.233.577.121        |
| Atribuible a los propietarios de la controlante     |             | 19.971.148.209        | 18.747.798.773        |
| Participación no controladora                       |             | 47                    | 37                    |
| <b>Total del patrimonio</b>                         |             | <b>19.971.148.256</b> | <b>18.747.798.810</b> |
| <b>Pasivo</b>                                       |             |                       |                       |
| <b>Pasivo no corriente</b>                          |             |                       |                       |
| Pasivo del contrato                                 | 6.9         | 4.396.947.729         | 7.512.417.812         |
| Impuesto a las ganancias                            | 6.11        | 939.710.904           | -                     |
| Deudas por arrendamiento                            | 6.13        | 42.082.862            | 54.648.603            |
| Pasivo por impuesto diferido                        | 6.15        | 13.320.476.105        | 12.205.364.493        |
| Provisiones                                         | 6.16        | 117.177.221           | 170.435.371           |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>                |             | <b>18.816.394.821</b> | <b>19.942.866.279</b> |
| <b>Pasivo corriente</b>                             |             |                       |                       |
| Pasivo del contrato                                 | 6.9         | 45.619.758.255        | 41.525.966.614        |
| Deudas comerciales                                  | 6.10        | 746.652.864           | 825.274.415           |
| Impuesto a las ganancias                            | 6.11        | 582.188.132           | 1.088.837.825         |
| Deudas sociales                                     | 6.12        | 311.733.049           | 345.353.311           |
| Deudas por arrendamiento                            | 6.13        | 35.235.494            | 36.736.820            |
| Otras deudas                                        | 6.14        | 466.954.253           | 347.707.921           |
| <b>Total del pasivo corriente</b>                   |             | <b>47.762.522.047</b> | <b>44.169.876.906</b> |
| <b>Total del pasivo</b>                             |             | <b>66.578.916.868</b> | <b>64.112.743.185</b> |
| <b>Total del pasivo y del patrimonio</b>            |             | <b>86.550.065.124</b> | <b>82.860.541.995</b> |

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

José Chouhy Oria  
 Director

## Nordelta S.A.

### Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022

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

|                                                                                                         | Nota | 31/03/2023           | 31/03/2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|------------------------|
| Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados                                                     | 6.17 | 6.105.816.713        | 1.758.024.083          |
| Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados                                               | 6.18 | (869.362.965)        | (433.777.997)          |
| <b>Resultado bruto</b>                                                                                  |      | <b>5.236.453.748</b> | <b>1.324.246.086</b>   |
| Gastos de comercialización                                                                              | 6.19 | (613.133.263)        | (400.712.442)          |
| Gastos de administración                                                                                | 6.20 | (612.310.547)        | (631.618.988)          |
| Resultado por valuación de propiedades de inversión                                                     | 6.2  | (65.618.971)         | (161.196.570)          |
| Otros ingresos operativos                                                                               | 6.21 | 51.544.056           | 203.665.678            |
| Otros egresos operativos                                                                                | 6.22 | (73.706.047)         | (320.255.548)          |
| <b>Resultado operativo</b>                                                                              |      | <b>3.923.228.976</b> | <b>14.128.216</b>      |
| Ingresos financieros                                                                                    | 6.23 | 762.888.210          | 419.287.089            |
| Costos financieros                                                                                      | 6.24 | (225.369.469)        | (1.466.714.327)        |
| Otros ingresos y egresos, netos                                                                         |      | (217.102.544)        | 34.228.628             |
| Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda                                   |      | (965.473.211)        | (47.452.305)           |
| <b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>                                                     |      | <b>3.278.171.962</b> | <b>(1.046.522.699)</b> |
| Impuesto a las ganancias                                                                                | 6.15 | (2.054.822.516)      | 448.500.253            |
| <b>Resultado neto del periodo</b>                                                                       |      | <b>1.223.349.446</b> | <b>(598.022.446)</b>   |
| <b>Resultado integral del periodo</b>                                                                   |      | <b>1.223.349.446</b> | <b>(598.022.446)</b>   |
| <b>Resultado integral del periodo atribuible a:</b>                                                     |      |                      |                        |
| Propietarios de la controlante                                                                          |      | 1.223.349.436        | (598.022.234)          |
| Participaciones no controladas                                                                          |      | 10                   | (212)                  |
|                                                                                                         |      | <b>1.223.349.446</b> | <b>(598.022.446)</b>   |
| <b>Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]</b> | 3.2  | <b>4.709</b>         | <b>(2.302)</b>         |

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022

(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                 |
| <b>Saldos al 31/12/2022</b> | <b>25.977.000</b>           | <b>4.488.244.652</b> | <b>4.514.221.652</b> | <b>542.674.454</b>    | <b>6.992.142.923</b> | <b>1.470.809.876</b>               | <b>5.227.949.868</b>  | <b>14.233.577.121</b> | <b>18.747.798.773</b>          | <b>37</b>                      | <b>18.747.798.810</b> |
| Resultado neto del periodo  | -                           | -                    | -                    | -                     | -                    | -                                  | 1.223.349.436         | 1.223.349.436         | 1.223.349.436                  | 10                             | 1.223.349.446         |
| <b>Saldos al 31/03/2023</b> | <b>25.977.000</b>           | <b>4.488.244.652</b> | <b>4.514.221.652</b> | <b>542.674.454</b>    | <b>6.992.142.923</b> | <b>1.470.809.876</b>               | <b>6.451.299.304</b>  | <b>15.456.926.557</b> | <b>19.971.148.209</b>          | <b>47</b>                      | <b>19.971.148.256</b> |

  

|                             | 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 | Totales               |
| <b>Saldos al 31/12/2021</b> | <b>25.977.000</b>           | <b>4.488.244.652</b> | <b>4.514.221.652</b> | <b>542.679.290</b>    | <b>16.964.140.994</b> | <b>7.973.975.782</b>               | <b>(4.921.769.112)</b> | <b>20.559.026.954</b> | <b>25.073.248.606</b>          | <b>104</b>                     | <b>25.073.248.710</b> |
| Resultado neto del periodo  | -                           | -                    | -                    | -                     | -                     | -                                  | (598.022.234)          | (598.022.234)         | (598.022.234)                  | (212)                          | (598.022.446)         |
| <b>Saldos al 31/03/2022</b> | <b>25.977.000</b>           | <b>4.488.244.652</b> | <b>4.514.221.652</b> | <b>542.679.290</b>    | <b>16.964.140.994</b> | <b>7.973.975.782</b>               | <b>(5.519.791.346)</b> | <b>19.961.004.720</b> | <b>24.475.226.372</b>          | <b>(108)</b>                   | <b>24.475.226.264</b> |

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 flujos de efectivo

Por el periodo de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022

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

|                                                                                                                                    | 31/03/2023             | 31/03/2022             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Actividades operativas</b>                                                                                                      |                        |                        |
| Resultado neto del periodo                                                                                                         | 1.223.349.446          | (598.022.446)          |
| Impuesto a las ganancias                                                                                                           | 2.054.822.516          | (448.500.253)          |
| <u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo:</u>                                              |                        |                        |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo                                                                                         | 44.086.964             | 47.035.859             |
| Resultados generados por las inversiones en activos financieros                                                                    | (443.948.170)          | 661.153.809            |
| Variación neta de provisiones                                                                                                      | 6.751.862              | 1.918.851              |
| Variación neta previsión para deudores incobrables                                                                                 | 45.415.164             | 22.763.738             |
| Resultado por valuación de propiedades de inversión                                                                                | 65.618.971             | 161.196.570            |
| Intereses financieros por arrendamiento                                                                                            | 1.802.100              | -                      |
| Diferencia de cambio de arrendamientos                                                                                             | (6.365.730)            | -                      |
| Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores                                              | (5.535.859.668)        | (1.294.412.286)        |
| Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos                                                           | (979.255.005)          | (461.163.656)          |
| Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo                                                    | (375.092.985)          | (224.668.661)          |
| <b>Variaciones netas en el capital de trabajo</b>                                                                                  |                        |                        |
| Inventario                                                                                                                         | (156.431.588)          | (642.200.052)          |
| Otros créditos                                                                                                                     | (963.085.817)          | 121.223.670            |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados                                                                                | 157.809.873            | 9.350.860              |
| Deudas comerciales, sociales y otras                                                                                               | (253.012.736)          | (63.447.081)           |
| Pagos por arrendamientos                                                                                                           | (9.503.438)            | -                      |
| Pasivos del contrato                                                                                                               | 6.514.181.226          | 5.788.788.885          |
| Pago impuesto a las ganancias                                                                                                      | (306.642.450)          | (337.204.113)          |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>                                                              | <b>1.084.640.535</b>   | <b>2.743.813.694</b>   |
| <b>Actividades de inversión</b>                                                                                                    |                        |                        |
| Compra de activos financieros                                                                                                      | (11.104.430.919)       | (16.670.481.791)       |
| Venta de activos financieros                                                                                                       | 8.167.599.823          | 11.001.393.188         |
| Pago por incorporación de Propiedad Planta y Equipos                                                                               | -                      | (10.841.958)           |
| Pago por incorporación de mejoras en propiedades de inversión                                                                      | -                      | (174.961.751)          |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>                                                            | <b>(2.936.831.096)</b> | <b>(5.854.892.312)</b> |
| <b>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</b>                                                                         |                        |                        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)                                                             | 3.106.910.384          | 3.234.728.768          |
| Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo | 1.354.347.991          | 685.832.382            |
| Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo                                                                            | (1.852.190.561)        | (3.111.078.618)        |
| <b>Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 6.8)</b>                                                         | <b>2.609.067.814</b>   | <b>809.482.532</b>     |

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**1. Información de la Sociedad****1.1. Información general**

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

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

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

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

**1.2. Estructura y organización del Grupo**

Al 31 de marzo de 2023, 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 consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 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 2022.

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 2022 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022, que son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período actual. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.3., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 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 intermedios al 31 de marzo de 2023, 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 21,73% y 16,07% para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, respectivamente y 104,29% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2022 y 2023. En cuanto a la inflación del ejercicio 2022, la misma totalizó 94,79%.

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 2022.

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

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2023 que se mencionan a continuación:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**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 2023:

**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 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 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 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 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 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**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 períodos de presentación que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

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.

**NIIF 17 - Contratos de Seguro**

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza la NIIF 4, Contratos de seguro. La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar la cantidad, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

Dicha modificación es efectiva para períodos de presentación que comiencen a partir del 1° de enero de 2023.

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad.

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 y por lo tanto no han sido adoptadas por la Sociedad:

**Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos**

En septiembre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 relacionadas con la medición de los arrendamientos en transacciones de venta con arrendamiento posterior, dado que no especificaba como medir dichos arrendamientos en una fecha posterior a la fecha de su reconocimiento inicial, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIIF 16, el pasivo por arrendamiento originado en una venta con arrendamiento posterior requiere que el vendedor-arrendatario mida el pasivo por arrendamiento de forma tal que no reconozca un resultado por el derecho de uso que retiene, no impidiendo que reconozca un resultado por la terminación parcial o total del arrendamiento.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros. La Sociedad decidió no aplicar anticipadamente dichas modificaciones.

**Modificaciones a la NIC 1 y Documento de Práctica 2 - Pasivos no corrientes con cláusulas de compromisos asumidos ("covenants")**

En octubre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 relacionadas con la clasificación de pasivos no corrientes que incluyen covenants, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada y en oportunidad a la aplicación de las modificaciones emitidas por el IASB sobre la clasificación de pasivos (ver apartado “Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos” de la presente Nota).

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los acuerdos de préstamos con covenants como pasivos no corrientes puede verse afectada cuando una entidad deba cumplir dicho covenant en o antes de la fecha del período que se informa aun cuando el covenant se evalúe posteriormente.

Adicionalmente, se incorporan ciertos requisitos adicionales de revelación en nota que permita comprender a los usuarios de los estados financieros el riesgo de que el pasivo no corriente pueda convertirse en exigible dentro de los 12 meses siguientes al período que se informa.

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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022.

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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022.

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

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

|                                                                            | 31/03/2023    | 31/03/2022     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Resultado neto del periodo atribuible a los propietarios de la controlante | 1.223.349.436 | (598.022.234)  |
| Cantidad promedio ponderada de acciones                                    | 259.770       | 259.770        |
| <b>Resultado neto por acciones</b>                                         | <b>4.709</b>  | <b>(2.302)</b> |

## 3.3 Modificación en la presentación del estado consolidado de resultados integrales

A partir del 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. Las cifras correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

La Sociedad tiene contingencias impositivas mencionadas en la Nota 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

## 5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, fue objeto de consolidación con Nordelta S.A. el fideicomiso inmobiliario Fideicomiso Golf Club Nordelta, en el cual Nordelta S.A. reviste la calidad de fiduciante y beneficiario. La información de gestión de dicho fideicomiso a la fecha de cierre del periodo, ha sido preparada bajo normas contables profesionales argentinas y ha sido adaptada a las NIIF.

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

### 6.1. Propiedad planta y equipo

|                                         | 31/03/2023         |                   |                      |                       |                  |                                   |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------------|
|                                         | Inmuebles          | Rodados           | Instalaciones        | Maquinarias y equipos | Muebles y útiles | Derechos de uso por arrendamiento |
| <b>Costo</b>                            |                    |                   |                      |                       |                  |                                   |
| Saldos al inicio del ejercicio          | 250.964.066        | 129.523.728       | 2.504.310.090        | 608.489.992           | 4.680.275        | 95.488.547                        |
| Saldos al cierre del período            | 250.964.066        | 129.523.728       | 2.504.310.090        | 608.489.992           | 4.680.275        | 95.488.547                        |
| <b>Depreciación</b>                     |                    |                   |                      |                       |                  |                                   |
| Saldos al inicio del ejercicio          | 100.530.384        | 94.439.392        | 1.064.950.969        | 381.714.344           | 3.776.947        | 21.219.677                        |
| Depreciación                            | 1.235.873          | 2.089.117         | 21.153.982           | 11.574.187            | 76.647           | 7.957.158                         |
| Saldos al cierre del período            | 101.766.257        | 96.528.509        | 1.086.104.951        | 393.288.531           | 3.853.594        | 29.176.835                        |
| <b>Valores residuales al 31/03/2023</b> | <b>149.197.809</b> | <b>32.995.219</b> | <b>1.418.205.139</b> | <b>215.201.461</b>    | <b>826.681</b>   | <b>66.311.712</b>                 |

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

|                                         | 31/12/2022         |                   |                      |                       |                  |                                   |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------------|
|                                         | Inmuebles          | Rodados           | Instalaciones        | Maquinarias y equipos | Muebles y útiles | Derechos de uso por arrendamiento |
| <b>Costo</b>                            |                    |                   |                      |                       |                  |                                   |
| Saldos al inicio del ejercicio          | 250.964.066        | 116.132.278       | 2.504.310.090        | 603.832.030           | 4.680.275        | -                                 |
| Aumentos                                | -                  | 13.391.450        | -                    | 4.657.962             | -                | 95.488.547                        |
| Saldos al cierre del ejercicio          | 250.964.066        | 129.523.728       | 2.504.310.090        | 608.489.992           | 4.680.275        | 95.488.547                        |
| <b>Depreciación</b>                     |                    |                   |                      |                       |                  |                                   |
| Saldos al inicio del ejercicio          | 95.585.211         | 88.452.634        | 994.768.568          | 330.307.816           | 3.470.352        | -                                 |
| Depreciación                            | 4.945.173          | 5.986.758         | 70.182.401           | 51.406.528            | 306.595          | 21.219.677                        |
| Saldos al cierre del ejercicio          | 100.530.384        | 94.439.392        | 1.064.950.969        | 381.714.344           | 3.776.947        | 21.219.677                        |
| <b>Valores residuales al 31/12/2022</b> | <b>150.433.682</b> | <b>35.084.336</b> | <b>1.439.359.121</b> | <b>226.775.648</b>    | <b>903.328</b>   | <b>74.268.870</b>                 |

## 6.2. Propiedades de inversión

|                                    | 31/03/2023              |                      |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|
|                                    | Propiedades en alquiler | Total                |
| Saldo al inicio del ejercicio      | 2.076.619.371           | 2.076.619.371        |
| Resultado por revaluación          | (65.618.971)            | (65.618.971)         |
| <b>Saldo al cierre del periodo</b> | <b>2.011.000.400</b>    | <b>2.011.000.400</b> |

  

|                                      | 31/12/2022         |                         |                      |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|
|                                      | Reserva de tierras | Propiedades en alquiler | Total                |
| Saldo al inicio del ejercicio        | 25.613.118.748     | 2.343.493.402           | 27.956.612.150       |
| Resultado por revaluación            | -                  | (177.830.555)           | (177.830.555)        |
| Transferencia hacia inventario       | (25.613.118.748)   | -                       | (25.613.118.748)     |
| Transferencia desde otros créditos   | -                  | 22.820.928              | 22.820.928           |
| Venta de unidades residenciales      | -                  | (111.864.404)           | (111.864.404)        |
| <b>Saldo al cierre del ejercicio</b> | <b>-</b>           | <b>2.076.619.371</b>    | <b>2.076.619.371</b> |

En el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022, el resultado por revaluación generado por las propiedades de inversión ascendió a \$ 161.196.570.

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 40.908.959 y \$ 50.221.696, 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 intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**6.3. Inventarios**

| <b>No corrientes</b>      | <b>31/03/2023</b>     | <b>31/12/2022</b>     |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Inventario en proceso (*) | 42.944.471.545        | 40.750.131.910        |
| <b>Total</b>              | <b>42.944.471.545</b> | <b>40.750.131.910</b> |
| <b>Corrientes</b>         |                       |                       |
| Inventario terminado      | 4.612.166.179         | 5.575.371.347         |
| Inventario de reventa     | 2.405.325.840         | 2.016.927.651         |
| Inventario en proceso (*) | 9.767.568.349         | 10.899.209.032        |
| Inventario - materiales   | 579.843.740           | 911.304.125           |
| <b>Total</b>              | <b>17.364.904.108</b> | <b>19.402.812.155</b> |

Al 31 de diciembre de 2022, incluye transferencias desde propiedades de inversión. Nota 6.2

Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, incluye gastos de obra por:

|                                            | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/03/2022</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Remuneraciones y cargas sociales           | 209.193.465        | 192.500.468        |
| Otros beneficios al personal               | 14.359             | 80.387             |
| Depreciación de Propiedad Planta y Equipos | 22.798.117         | 41.253.208         |
| Servicios de Terceros                      | 224.000            | -                  |
| Combustible y otros                        | 18.276.714         | 21.947.304         |
| Seguros                                    | 1.108.147          | 1.456.441          |
| Electricidad y otros servicios             | 145.846            | 135.288            |
| Gastos diversos                            | 2.426.808          | 8.602.454          |
| <b>Total</b>                               | <b>254.187.456</b> | <b>265.975.550</b> |

**6.4. Inversiones en otras entidades**

|                                | <b>31/03/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Asociaciones Civiles y Vecinal | 18.468.375        | 18.468.375        |
| <b>Total</b>                   | <b>18.468.375</b> | <b>18.468.375</b> |

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

| <b>No corrientes</b>                   | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/12/2022</b>  |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Deudores por venta de bienes           | 9.148.800          | 16.792.615         |
| <b>Total</b>                           | <b>9.148.800</b>   | <b>16.792.615</b>  |
| <b>Corrientes</b>                      |                    |                    |
| Deudores por venta de bienes           | 182.885.595        | 291.286.770        |
| Deudores por alquileres                | 3.616.594          | 22.642.498         |
| Otros deudores por servicios prestados | 151.291.691        | 184.449.872        |
| <b>Subtotal</b>                        | <b>337.793.880</b> | <b>498.379.140</b> |
| Previsión para deudores incobrables    | (93.359.220)       | (58.363.258)       |
| <b>Total</b>                           | <b>244.434.660</b> | <b>440.015.882</b> |

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

|                                     | Saldo al inicio del período / ejercicio | Aumentos (1)      | Disminuciones (2)   | Resultado por la posición monetaria neta | Saldos al final del período / ejercicio |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Previsión para deudores incobrables | 58.363.258                              | 45.415.164        | -                   | (10.419.202)                             | 93.359.220                              |
| <b>Total al 31/12/2023</b>          | <b>58.363.258</b>                       | <b>45.415.164</b> | <b>-</b>            | <b>(10.419.202)</b>                      | <b>93.359.220</b>                       |
| <b>Total al 31/12/2022</b>          | <b>148.209.536</b>                      | <b>66.224.874</b> | <b>(83.947.227)</b> | <b>(72.123.925)</b>                      | <b>58.363.258</b>                       |

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

(2) Imputado en Otros Ingresos – Recupero créditos incobrables al 31 de diciembre de 2022.

**6.6. Otros créditos**

|                                           | 31/03/2023            | 31/12/2022           |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>No corrientes</b>                      |                       |                      |
| Depósito en garantía                      | 2.086.100             | 2.154.169            |
| Gastos pagados por adelantado (*)         | 1.407.215.003         | 1.421.038.448        |
| <b>Total</b>                              | <b>1.409.301.103</b>  | <b>1.423.192.617</b> |
| <b>Corrientes</b>                         |                       |                      |
| Gastos pagados por adelantado (*)         | 996.331.292           | 1.015.818.396        |
| Anticipos a proveedores                   | 366.671.831           | 527.426.156          |
| Embargos                                  | 30.812.348            | 28.911.926           |
| Créditos por cesión                       | 54.558.003            | 56.338.231           |
| Gastos a recuperar                        | 45.223.509            | 65.914.331           |
| Salvos con partes relacionadas (Nota 8.2) | 8.999.232.873         | 8.021.692.004        |
| Créditos fiscales                         | 3.201.278             | 3.346.009            |
| Anticipos honorarios a Directores         | 386.715.321           | 239.958.796          |
| Diversos                                  | 54.725.732            | 1.089.007            |
| <b>Total</b>                              | <b>10.937.472.187</b> | <b>9.960.494.856</b> |

(\*) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 280.906.133 y \$ 102.287.142, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

**6.7. Inversiones en activos financieros**

|                                            | 31/03/2023           | 31/12/2022           |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cuotapartes de fondos comunes de inversión | 1.418.121.806        | 163.619.845          |
| Valores representativos de deuda           | 5.700.936.305        | 3.574.659.000        |
| <b>Total</b>                               | <b>7.119.058.111</b> | <b>3.738.278.845</b> |

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

|                                                                          | 31/03/2023           | 31/03/2022           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Efectivo y saldos en bancos                                              | 3.106.910.384        | 3.234.728.768        |
| <b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b> | <b>3.106.910.384</b> | <b>3.234.728.768</b> |
| Efectivo y saldos en bancos                                              | 2.609.067.814        | 809.482.532          |
| <b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo</b>   | <b>2.609.067.814</b> | <b>809.482.532</b>   |

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

## 6.9. Pasivos del contrato

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

El saldo de los pasivos del contrato representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra primero.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022:

|                                                               | 31/03/2023            | 31/12/2022            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente | 4.396.947.729         | 7.512.417.812         |
| Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente    | 45.619.758.255        | 41.525.966.614        |
| <b>Anticipos de clientes recibidos</b>                        | <b>50.016.705.984</b> | <b>49.038.384.426</b> |
| <b>Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)</b>        | <b>12.030.531.562</b> | <b>3.004.466.766</b>  |
| <b>Boletos de compraventa vigentes y señas</b>                | <b>62.047.237.546</b> | <b>52.042.851.192</b> |

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

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

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 5.535.859.668 y \$ 1.294.412.286 respectivamente.

## 6.10. Deudas comerciales

|                          | 31/03/2023         | 31/12/2022         |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Proveedores              | 340.730.692        | 310.774.157        |
| Cheques de pago diferido | 244.135            | 388.489            |
| Provisiones              | 405.678.037        | 514.111.769        |
| <b>Total</b>             | <b>746.652.864</b> | <b>825.274.415</b> |

## 6.11. Impuesto a las ganancias

|                                                                          | 31/03/2023         | 31/12/2022           |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>No corrientes</b>                                                     |                    |                      |
| Provisión impuesto a las ganancias                                       | 939.710.904        | -                    |
|                                                                          | <b>939.710.904</b> | <b>-</b>             |
| <b>Corrientes</b>                                                        |                    |                      |
| Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor) | 582.188.132        | 1.088.837.825        |
| <b>Total</b>                                                             | <b>582.188.132</b> | <b>1.088.837.825</b> |

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

## 6.12. Deudas sociales

|                                   | 31/03/2023         | 31/12/2022         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Remuneraciones y cargas sociales  | 82.193.075         | 113.086.750        |
| Provisión para vacaciones y otros | 229.539.974        | 232.266.561        |
| <b>Total</b>                      | <b>311.733.049</b> | <b>345.353.311</b> |

## 6.13. Deudas por arrendamientos

| No corrientes                                 | 31/03/2023        | 31/12/2022        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera | 42.082.862        | 54.648.603        |
| <b>Total</b>                                  | <b>42.082.862</b> | <b>54.648.603</b> |
| Corrientes                                    | 31/03/2023        | 31/12/2022        |
| Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera | 35.235.494        | 36.736.820        |
| <b>Total</b>                                  | <b>35.235.494</b> | <b>36.736.820</b> |

## 6.14. Otras deudas

|                                           | 31/03/2023         | 31/12/2022         |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Provisión honorarios a Directores         | 386.715.321        | 239.958.796        |
| Depósitos en garantía                     | -                  | 127.819            |
| Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2) | -                  | 2.392.692          |
| Dividendos a pagar (Nota 8.2)             | 8.843              | 10.765             |
| Retenciones y percepciones a depositar    | 17.523.689         | 9.050.532          |
| Impuesto al valor agregado                | 3.113.669          | 8.900.511          |
| Impuesto sobre los ingresos brutos        | 32.946.570         | 24.794.324         |
| Otras deudas fiscales                     | 15.095.953         | 18.376.605         |
| Diversos                                  | 11.550.208         | 44.095.877         |
| <b>Total</b>                              | <b>466.954.253</b> | <b>347.707.921</b> |

## 6.15. Impuesto a las Ganancias

Con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas para el pago del impuesto a las ganancias de la siguiente forma: 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 31 de marzo de 2023 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 está compuesto de la siguiente manera

|                                    | 31/03/2023             | 31/03/2022         |
|------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Impuesto a las ganancias corriente | (939.710.904)          | (412.881.256)      |
| Impuesto a las ganancias diferido  | (1.115.111.612)        | 861.381.509        |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>    | <b>(2.054.822.516)</b> | <b>448.500.253</b> |

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**  
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

|                                                                            | 31/03/2023             | 31/03/2022         |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias</b> | 3.278.171.962          | (1.046.522.699)    |
| Tasa efectiva del impuesto                                                 | 35%                    | 35%                |
| <b>Importe resultante a la tasa del impuesto</b>                           | (1.136.870.036)        | 362.934.072        |
| <b>Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto</b>                         |                        |                    |
| Donaciones                                                                 | (2.020.200)            | (28.875)           |
| Resultado por la posición monetaria neta y otros                           | (915.932.280)          | 85.595.056         |
| <b>Impacto a resultados por impuesto a las ganancias</b>                   | <b>(2.054.822.516)</b> | <b>448.500.253</b> |

La evolución del impuesto diferido por los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2023 y 2022 se indica a continuación:

|                                                                 | 31/12/2022              | Resultado              | 31/03/2023              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Propiedad, planta y equipo                                      | (543.223.246)           | 77.448.500             | (465.774.746)           |
| Propiedades de inversión                                        | (717.283.665)           | 25.915.937             | (691.367.728)           |
| Inventario                                                      | (17.237.337.932)        | (213.217.484)          | (17.450.555.416)        |
| Otros créditos                                                  | (411.472.038)           | (132.475.338)          | (543.947.376)           |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados | (224.942.262)           | (222.009.003)          | (446.951.265)           |
| Pasivos del contrato                                            | 6.856.625.165           | (709.984.988)          | 6.146.640.177           |
| Provisión para contingencias                                    | 153.801.500             | (1.872.308)            | 151.929.192             |
| Arrendamientos                                                  | -                       | 3.820.348              | 3.820.348               |
| Ajuste por inflación impositivo                                 | (120.983.279)           | 64.347.528             | (56.635.751)            |
| Quebrantos                                                      | 39.451.264              | (7.084.804)            | 32.366.460              |
| <b>Pasivo por impuesto diferido</b>                             | <b>(12.205.364.493)</b> | <b>(1.115.111.612)</b> | <b>(13.320.476.105)</b> |

|                                                                 | 31/12/2021              | Resultado          | 31/03/2022              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| Propiedad, planta y equipo                                      | (485.749.365)           | (9.419.195)        | (495.168.560)           |
| Propiedades de inversión                                        | (9.590.764.897)         | 8.784.638.308      | (806.126.589)           |
| Otros activos                                                   | -                       | 139.552.208        | 139.552.208             |
| Inventario                                                      | (6.714.535.173)         | (8.675.932.466)    | (15.390.467.639)        |
| Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos                  | 253.234.109             | (253.234.109)      | -                       |
| Otros créditos                                                  | (255.576.940)           | (48.599.832)       | (304.176.772)           |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados | (72.019.669)            | (203.310.470)      | (275.330.139)           |
| Provisión para contingencias                                    | 187.250.607             | (9.638.715)        | 177.611.892             |
| Pasivos del contrato                                            | 4.458.888.259           | 1.000.172.788      | 5.459.061.047           |
| Quebrantos                                                      | -                       | 3.095.721          | 3.095.721               |
| Ajuste por inflación impositivo                                 | (334.280.190)           | 134.057.271        | (200.222.919)           |
| <b>Pasivo por impuesto diferido</b>                             | <b>(12.553.553.259)</b> | <b>861.381.509</b> | <b>(11.692.171.750)</b> |

**6.16. Provisiones**

|                            | Saldo al inicio del período / ejercicio | Aumentos (1)      | Resultado por la posición monetaria neta | Saldos al final del período / ejercicio |
|----------------------------|-----------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Contingencias              | 170.435.371                             | 6.751.862         | (60.010.012)                             | 117.177.221                             |
| <b>Total al 31/03/2023</b> | <b>170.435.371</b>                      | <b>6.751.862</b>  | <b>(60.010.012)</b>                      | <b>117.177.221</b>                      |
| <b>Total al 31/12/2022</b> | <b>249.336.970</b>                      | <b>55.463.710</b> | <b>(134.365.309)</b>                     | <b>170.435.371</b>                      |

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

La Sociedad ha registrado una provisión para eventuales reclamos que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista del asesor y en la evaluación de

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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.

## 6.17. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

|                                                     | 31/03/2023           | 31/03/2022           |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingresos por venta de bienes                        | 5.777.868.145        | 1.380.734.394        |
| Ingresos por alquileres y otros servicios prestados | 327.948.568          | 377.289.689          |
| <b>Total</b>                                        | <b>6.105.816.713</b> | <b>1.758.024.083</b> |

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

## 6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

|                                                      | 31/03/2023         | 31/03/2022         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*) | 7.592.298.998      | 9.584.111.630      |
| Altas inventario de reventa                          | 18.219.753         | 329.914.718        |
| Costo de los servicios prestados (**)                | 276.336.233        | 198.641.591        |
| Existencia de inventario al cierre del periodo (*)   | (7.017.492.019)    | (9.678.889.942)    |
| <b>Total</b>                                         | <b>869.362.965</b> | <b>433.777.997</b> |

(\*) Inventario terminado y reventa.

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

|                                                     | 31/03/2023         | 31/03/2022         |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Remuneraciones y cargas sociales                    | 117.793.126        | 58.558.758         |
| Gastos de reparación y mantenimiento                | 21.211.333         | 32.811.389         |
| Materiales de consumo                               | 22.856.493         | 13.442.379         |
| Electricidad, agua y otros servicios                | 75.841.414         | 50.432.357         |
| Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios | 11.122.543         | 13.491.439         |
| Otros honorarios y retribuciones                    | 3.435.549          | 3.548.680          |
| Servicios de Terceros                               | 5.024.521          | 3.294.969          |
| Seguros                                             | 1.763.940          | -                  |
| Gastos generales                                    | 17.287.314         | 23.061.620         |
| <b>Total</b>                                        | <b>276.336.233</b> | <b>198.641.591</b> |

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**6.19. Gastos de comercialización**

|                                            | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/03/2022</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Remuneraciones y cargas sociales           | 94.741.553         | 152.466.735        |
| Otros beneficios al personal               | -                  | 88.414             |
| Otros honorarios y retribuciones           | 24.602.277         | 1.468.044          |
| Depreciación de Propiedad Planta y Equipos | 161.215            | 20.146             |
| Expensas                                   | 49.789.727         | 38.524.976         |
| Impuestos, tasas y contribuciones          | 188.252.435        | 132.131.009        |
| Comisiones por ventas                      | 128.396.619        | 18.025.500         |
| Gastos de marketing y ventas               | 79.109.339         | 32.947.004         |
| Gastos de reparación y mantenimiento       | 615.830            | 758.254            |
| Electricidad y otros servicios             | 712.796            | 642.690            |
| Seguros                                    | 658.404            | 685.758            |
| Deudores incobrables                       | 45.415.164         | 22.763.738         |
| Gastos generales                           | 677.904            | 190.174            |
| <b>Total</b>                               | <b>613.133.263</b> | <b>400.712.442</b> |

**6.20. Gastos de administración**

|                                            | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/03/2022</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Remuneraciones y cargas sociales           | 241.558.027        | 191.894.805        |
| Otros beneficios al personal               | 13.404.131         | 34.815.659         |
| Viáticos y movilidad                       | 1.149.607          | 2.710.831          |
| Retribuciones a directores                 | 189.594.764        | 240.184.542        |
| Otros honorarios y retribuciones           | 19.941.305         | 16.850.261         |
| Depreciación de Propiedad Planta y Equipos | 21.127.632         | 5.762.505          |
| Expensas                                   | 4.704.345          | 607.175            |
| Impuestos, tasas y contribuciones          | 42.379.484         | 58.889.848         |
| Gastos de reparación y mantenimiento       | 3.518.173          | 3.857.620          |
| Electricidad y otros servicios             | 2.389.379          | 4.629.681          |
| Gastos bancarios                           | 19.517.526         | 8.761.297          |
| Seguros                                    | 622.826            | 883.202            |
| Gastos de informática                      | 45.414.573         | 53.947.032         |
| Alquileres                                 | 1.213.239          | -                  |
| Gastos generales                           | 5.775.536          | 7.824.530          |
| <b>Total</b>                               | <b>612.310.547</b> | <b>631.618.988</b> |

**6.21. Otros ingresos operativos**

|                                                          | <b>31/03/2023</b> | <b>31/03/2022</b>  |
|----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingresos por servicios de administración y asesoramiento | 193.492           | 431.953            |
| Resultados por cesiones y rescisiones                    | 51.350.564        | 203.233.725        |
| <b>Total</b>                                             | <b>51.544.056</b> | <b>203.665.678</b> |

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

## 6.22. Otros egresos operativos

|                                           | 31/03/2023        | 31/03/2022         |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Impuesto al valor agregado no recuperable | 34.135.870        | 15.408.499         |
| Costos adicionales por obras              | 32.818.315        | 302.928.198        |
| Cargos por provisión para contingencias   | 6.751.862         | 1.918.851          |
| <b>Total</b>                              | <b>73.706.047</b> | <b>320.255.548</b> |

## 6.23. Ingresos financieros

|                                                 | 31/03/2023         | 31/03/2022         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Resultado de inversiones en activos financieros | 466.295.353        | 24.938.300         |
| Intereses ganados                               | 33.587.386         | 155.894.156        |
| Diferencia de cambio                            | 263.005.471        | 238.454.633        |
| <b>Total</b>                                    | <b>762.888.210</b> | <b>419.287.089</b> |

## 6.24. Costos financieros

|                                                 | 31/03/2023         | 31/03/2022           |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Resultado de inversiones en activos financieros | 22.347.183         | 686.092.106          |
| Diferencia de cambio                            | 23.666.713         | 413.035.609          |
| Intereses financieros por arrendamiento         | 1.802.100          | -                    |
| Intereses perdidos                              | 177.553.473        | 367.586.612          |
| <b>Total</b>                                    | <b>225.369.469</b> | <b>1.466.714.327</b> |

## 7. Patrimonio neto

### 7.1 Capital social

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 acumulados".

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

### 8.1. Accionistas

Los accionistas de Nordelta S.A. al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

|                       | 31/03/2023       | 31/03/2022       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Einetius S.A.         | 49,9996%         | 49,9996%         |
| Consultatio S.A.      | 49,9996%         | 49,9996%         |
| Ernesto Julio Tissone | 0,0008%          | 0,0008%          |
|                       | <b>100,0000%</b> | <b>100,0000%</b> |

**8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas**

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son los siguientes:

| <u>Activo corriente</u>                                  | 31/03/2023           | 31/12/2022           |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Inversiones en activos financieros</b>                |                      |                      |
| Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A. | 1.362.494.112        | 63.264.478           |
|                                                          | <b>1.362.494.112</b> | <b>63.264.478</b>    |
| <b>Otros créditos corrientes</b>                         |                      |                      |
| Consultatio S.A.                                         | 4.365.444.773        | 4.502.967.027        |
| Viejo Aguaribay S.A.                                     | 1.472.633.651        | 1.516.285.927        |
| Nueva Aguaribay S.A.                                     | 420.850.108          | 433.249.226          |
| Einetius Argentina S.A.                                  | 2.738.107.920        | 1.565.598.383        |
| Einetius S.A.                                            | 2.196.421            | 3.591.441            |
|                                                          | <b>8.999.232.873</b> | <b>8.021.692.004</b> |
| <b>Pasivo corriente</b>                                  |                      |                      |
| <b>Otras Deudas</b>                                      |                      |                      |
| Consultatio S.A.                                         | -                    | 2.392.692            |
| Ernesto Julio Tissone                                    | 8.843                | 10.765               |
|                                                          | <b>8.843</b>         | <b>2.403.457</b>     |

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

Las operaciones realizadas durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

|                                                              | <b>Ganancia/(pérdida)</b> |            |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|
|                                                              | 31/03/2023                | 31/03/2022 |
| <b>- Consultatio S.A.</b>                                    |                           |            |
| Servicios de administración                                  | 193.492                   | 390.372    |
| Intereses                                                    | 10.788.074                | 63.490.164 |
| Comisiones                                                   | 898.867                   | 25.843.576 |
| <b>- Viejo Aguaribay S.A.</b>                                |                           |            |
| Intereses                                                    | 3.554.688                 | 84.727.560 |
| <b>- Nueva Aguaribay S.A.</b>                                |                           |            |
| Intereses                                                    | 1.042.447                 | -          |
| <b>- Einetius Argentina S.A.</b>                             |                           |            |
| Intereses                                                    | 3.584.017                 | -          |
| <b>- Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo</b> |                           |            |
| Comisiones                                                   | 211.772                   | -          |

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

### 8.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 31 de marzo de 2023 y 2022, los honorarios ascienden a \$ 189.594.764 y \$ 240.184.542, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 ascienden a \$ 1.954.553 y \$ 182.598, respectivamente.

### 9. Instrumentos financieros

#### 9.1 Instrumentos financieros por categoría

|                                          | 31/03/2023                               |                       |                       |
|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | Valor razonable con cambio en resultados | Costo amortizado      | Total                 |
| <b>Activos financieros</b>               |                                          |                       |                       |
| Inversiones en otras entidades           | -                                        | 18.468.375            | 18.468.375            |
| Otros créditos (*)                       | -                                        | 9.141.415.056         | 9.141.415.056         |
| Créditos por venta de bienes y servicios | -                                        | 253.583.460           | 253.583.460           |
| Inversiones en activos financieros       | 7.119.058.111                            | -                     | 7.119.058.111         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo      | -                                        | 2.609.067.814         | 2.609.067.814         |
|                                          | <b>7.119.058.111</b>                     | <b>12.022.534.705</b> | <b>19.141.592.816</b> |

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

|                                          | 31/12/2022                               |                       |                       |
|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | Valor razonable con cambio en resultados | Costo amortizado      | Total                 |
| <b>Activos financieros</b>               |                                          |                       |                       |
| Inversiones en otras entidades           | -                                        | 18.468.375            | 18.468.375            |
| Otros créditos (*)                       | -                                        | 8.110.185.337         | 8.110.185.337         |
| Créditos por venta de bienes y servicios | -                                        | 456.808.497           | 456.808.497           |
| Inversiones en activos financieros       | 3.738.278.845                            | -                     | 3.738.278.845         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo      | -                                        | 3.106.910.384         | 3.106.910.384         |
|                                          | <b>3.738.278.845</b>                     | <b>11.692.372.593</b> | <b>15.430.651.438</b> |

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

|                            | 31/03/2023           |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | Costo amortizado     | Total                |
| <b>Pasivos financieros</b> |                      |                      |
| Deudas comerciales         | 746.652.864          | 746.652.864          |
| Deudas por arrendamiento   | 77.318.356           | 77.318.356           |
| Otras deudas (**)          | 398.274.372          | 398.274.372          |
|                            | <b>1.222.245.592</b> | <b>1.222.245.592</b> |

|                            | 31/12/2022           |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | Costo amortizado     | Total                |
| <b>Pasivos financieros</b> |                      |                      |
| Deudas comerciales         | 825.274.415          | 825.274.415          |
| Deudas por arrendamiento   | 91.385.423           | 91.385.423           |
| Otras deudas (**)          | 286.585.949          | 286.585.949          |
|                            | <b>1.203.245.787</b> | <b>1.203.245.787</b> |

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

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

## 9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera

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

|                                                       | Moneda extranjera<br>-Clase e Importe- | Cotización<br>moneda | Importe en pesos al<br>31/03/2022 | Importe en pesos al<br>31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Activo</b>                                         |                                        |                      |                                   |                                   |
| <b>Activo no corriente</b>                            |                                        |                      |                                   |                                   |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados   | USD                                    | 43.856               | 208,61                            | 9.148.800                         |
| <b>Total activo no corriente en moneda extranjera</b> |                                        |                      |                                   | <b>16.792.613</b>                 |
| <b>Activo corriente</b>                               |                                        |                      |                                   |                                   |
| Otros créditos                                        | USD                                    | 42.424.614           | 208,61                            | 8.850.198.727                     |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados   | USD                                    | 870.835              | 208,61                            | 181.664.889                       |
| Inversiones en activos financieros                    | USD                                    | 27.328.202           | 208,61                            | 5.700.936.219                     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | USD                                    | 11.924.080           | 208,61                            | 2.487.482.329                     |
| <b>Total activo corriente en moneda extranjera</b>    |                                        |                      |                                   | <b>17.220.282.164</b>             |
| <b>Total activo en moneda extranjera</b>              |                                        |                      |                                   | <b>17.229.430.964</b>             |
| <b>Pasivo</b>                                         |                                        |                      |                                   |                                   |
| <b>Pasivo no corriente</b>                            |                                        |                      |                                   |                                   |
| Deudas por arrendamiento (*)                          | USD                                    | 201.344              | 209,01                            | 42.082.862                        |
| <b>Total pasivo no corriente en moneda extranjera</b> |                                        |                      |                                   | <b>54.648.603</b>                 |
| <b>Pasivo corriente</b>                               |                                        |                      |                                   |                                   |
| Deudas comerciales                                    | USD                                    | 261.837              | 209,01                            | 54.726.643                        |
| Otras deudas                                          | USD                                    | -                    |                                   | -                                 |
| Deudas por arrendamiento (*)                          | USD                                    | 168.583              | 209,01                            | 35.235.494                        |
| <b>Total pasivo corriente en moneda extranjera</b>    |                                        |                      |                                   | <b>89.962.137</b>                 |
| <b>Total pasivo en moneda extranjera</b>              |                                        |                      |                                   | <b>132.044.999</b>                |

## 9.3. Situación de capital de trabajo negativo

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo consolidado negativo que asciende a \$ 9.488 millones y \$ 7.521 millones, respectivamente, originado fundamentalmente por los pasivos de contratos relacionados con los inventarios en proceso que serán finalizados en el corto plazo. En virtud de ello, y el flujo de fondos proyectado por el ejercicio 2023, en opinión de la Dirección de la Sociedad dicha cuestión no afectará el desarrollo normal del negocio de la Sociedad.

## 10. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

|                                               | 31/03/2023           |                      |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                               | Nivel 1              | Nivel 2              | Total                |
| <b>Activo</b>                                 |                      |                      |                      |
| Inversiones en activos financieros (Nota 6.7) | 7.119.058.111        | -                    | 7.119.058.111        |
| Propiedades de inversión (Nota 6.2)           | -                    | 2.011.000.400        | 2.011.000.400        |
| <b>Total</b>                                  | <b>7.119.058.111</b> | <b>2.011.000.400</b> | <b>9.130.058.511</b> |

  

|                                               | 31/12/2021           |                      |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                               | Nivel 1              | Nivel 2              | Total                |
| <b>Activo</b>                                 |                      |                      |                      |
| Inversiones en activos financieros (Nota 6.7) | 3.738.278.845        | -                    | 3.738.278.845        |
| Propiedades de inversión (Nota 6.2)           | -                    | 2.076.619.371        | 2.076.619.371        |
| <b>Total</b>                                  | <b>3.738.278.845</b> | <b>2.076.619.371</b> | <b>5.814.898.216</b> |

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable fue determinado a través de valuaciones internas y/o 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 arriba descripto.

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

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<br><br>Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie y ubicación. |

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

| Ítem                                          | Nivel jerarquía valor razonable | Técnica de valoración                  | Datos de entrada utilizados                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Propiedades de inversión – Reserva de tierras | Nivel 3                         | Uso de múltiplos (enfoque del mercado) | Precio en USD por M2 de propiedades comparables<br><br>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                   | 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<br>Lagunas                           |                                                                                                            | 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

|                                    | Saldos al 31/12/2022 | Incluidas en el resultado neto (*) | Altas, transferencias con Inventarios y bajas por ventas | Saldos al 31/03/2023 | Ganancia y pérdida no realizada |
|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Activo</b>                      |                      |                                    |                                                          |                      |                                 |
| Propiedades de inversión - Nivel 2 | 2.076.619.371        | (65.618.971)                       | -                                                        | 2.011.000.400        | (65.618.971)                    |
| <b>Total</b>                       | <b>2.076.619.371</b> | <b>(65.618.971)</b>                | <b>-</b>                                                 | <b>2.011.000.400</b> | <b>(65.618.971)</b>             |

  

|                                    | Saldos al 31/12/2021  | Incluidas en el resultado neto (*) | Altas, transferencias con Inventarios y bajas por ventas | Saldos al 31/03/2022 | Ganancia y pérdida no realizada |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Activo</b>                      |                       |                                    |                                                          |                      |                                 |
| Propiedades de inversión - Nivel 2 | 2.343.493.402         | (161.196.570)                      | -                                                        | 2.182.296.832        | (161.196.570)                   |
| Propiedades de inversión - Nivel 3 | 25.613.118.748        | -                                  | (25.613.118.748)                                         | -                    | -                               |
| <b>Total</b>                       | <b>27.956.612.150</b> | <b>(161.196.570)</b>               | <b>(25.613.118.748)</b>                                  | <b>2.182.296.832</b> | <b>(161.196.570)</b>            |

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**11. Fideicomisos inmobiliarios****11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta - Vigente**

Al 31 de marzo de 2023, 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.

**11.2. Fideicomiso Los Alisos - Liquidado**

Al 31 de marzo de 2023, 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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2022.

**13. Bienes de disponibilidad restringida**

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 consolidados 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 31 de marzo de 2023 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 mayo de 2023, 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 mayo de 2023.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022

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

| Activo                                                                    | Nota | 31/03/2023            | 31/12/2022            |
|---------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activo no corriente</b>                                                |      |                       |                       |
| Propiedad, planta y equipo                                                | 5.1  | 447.388.761           | 469.417.439           |
| Propiedades de inversión                                                  | 5.2  | 2.011.000.400         | 2.076.619.371         |
| Inventario                                                                | 5.3  | 42.883.283.025        | 40.750.131.910        |
| Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades | 5.4  | 2.850.323.713         | 1.101.538.913         |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados                       | 5.5  | 9.148.800             | 16.792.613            |
| Otros créditos                                                            | 5.6  | 1.303.932.734         | 1.317.646.234         |
| <b>Total del activo no corriente</b>                                      |      | <b>49.505.077.433</b> | <b>45.732.146.480</b> |
| <b>Activo corriente</b>                                                   |      |                       |                       |
| Inventario                                                                | 5.3  | 16.452.743.093        | 18.149.459.853        |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados                       | 5.5  | 100.744.450           | 263.683.714           |
| Otros créditos                                                            | 5.6  | 10.969.158.933        | 9.916.792.009         |
| Inversiones en activos financieros                                        | 5.7  | 6.051.503.138         | 2.631.290.211         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                       | 5.8  | 2.263.283.185         | 2.896.131.479         |
| <b>Total del activo corriente</b>                                         |      | <b>35.837.432.799</b> | <b>33.857.357.266</b> |
| <b>Total del activo</b>                                                   |      | <b>85.342.510.232</b> | <b>79.589.503.746</b> |
| <b>Patrimonio</b>                                                         |      |                       |                       |
| Aportes de los propietarios                                               |      | 4.514.221.652         | 4.514.221.652         |
| Resultados acumulados                                                     |      | 15.456.926.557        | 14.233.577.121        |
| <b>Total del patrimonio</b>                                               |      | <b>19.971.148.209</b> | <b>18.747.798.773</b> |
| <b>Pasivo</b>                                                             |      |                       |                       |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                                |      |                       |                       |
| Pasivo del contrato                                                       | 5.9  | 3.786.726.400         | 5.041.726.569         |
| Impuesto a las ganancias                                                  | 5.11 | 939.710.904           | -                     |
| Deudas por arrendamiento                                                  | 5.13 | 42.082.862            | 54.648.603            |
| Pasivo por impuesto diferido                                              | 5.14 | 13.005.443.122        | 11.821.868.543        |
| Provisiones                                                               | 5.15 | 94.927.522            | 144.493.731           |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>                                      |      | <b>17.868.890.810</b> | <b>17.062.737.446</b> |
| <b>Pasivo corriente</b>                                                   |      |                       |                       |
| Pasivo del contrato                                                       | 5.9  | 43.225.802.565        | 38.736.882.245        |
| Deudas comerciales                                                        | 5.10 | 588.332.255           | 652.239.199           |
| Impuesto a las ganancias                                                  | 5.11 | 590.451.823           | 1.096.496.483         |
| Deudas sociales                                                           | 5.12 | 246.021.216           | 261.665.012           |
| Deudas por arrendamiento                                                  | 5.13 | 35.235.494            | 36.736.820            |
| Otras deudas                                                              | 5.16 | 2.816.627.860         | 2.994.947.768         |
| <b>Total del pasivo corriente</b>                                         |      | <b>47.502.471.213</b> | <b>43.778.967.527</b> |
| <b>Total del pasivo</b>                                                   |      | <b>65.371.362.023</b> | <b>60.841.704.973</b> |
| <b>Total del pasivo y del patrimonio</b>                                  |      | <b>85.342.510.232</b> | <b>79.589.503.746</b> |

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022

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

|                                                                       | Nota | 31/03/2023           | 31/03/2022             |
|-----------------------------------------------------------------------|------|----------------------|------------------------|
| Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados                   | 5.17 | 3.274.642.390        | 989.862.221            |
| Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados             | 5.18 | (621.980.249)        | (169.891.671)          |
| <b>Resultado bruto</b>                                                |      | <b>2.652.662.141</b> | <b>819.970.550</b>     |
| Gastos de comercialización                                            | 5.20 | (453.600.607)        | (211.545.716)          |
| Gastos de administración                                              | 5.21 | (490.336.418)        | (604.887.322)          |
| Resultado por valuación de propiedades de inversión                   | 5.2  | (65.618.971)         | (161.196.570)          |
| Otros ingresos operativos                                             | 5.22 | 38.383.132           | 193.779.966            |
| Otros egresos operativos                                              | 5.23 | (72.406.493)         | (317.972.846)          |
| <b>Resultado operativo</b>                                            |      | <b>1.609.082.784</b> | <b>(281.851.938)</b>   |
| Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios | 5.19 | 1.748.784.800        | (99.927.019)           |
| Ingresos financieros                                                  | 5.24 | 670.237.147          | 340.242.024            |
| Costos financieros                                                    | 5.25 | (178.009.906)        | (1.451.826.119)        |
| Otros ingresos y egresos, netos                                       |      | (226.936.101)        | (26.454.901)           |
| Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda |      | (276.523.805)        | 470.027.620            |
| <b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>                   |      | <b>3.346.634.919</b> | <b>(1.049.790.333)</b> |
| Impuesto a las ganancias                                              | 5.14 | (2.123.285.483)      | 451.768.099            |
| <b>Resultado neto del periodo</b>                                     |      | <b>1.223.349.436</b> | <b>(598.022.234)</b>   |
| <b>Resultado integral del periodo</b>                                 |      | <b>1.223.349.436</b> | <b>(598.022.234)</b>   |
| <b>Resultado básico y diluido por acción [en pesos]</b>               | 3.2  | <b>4.709</b>         | <b>(2.302)</b>         |

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 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              |                       |
| <b>Saldos al 31/12/2022</b> | <b>25.977.000</b>           | <b>4.488.244.652</b> | <b>4.514.221.652</b> | <b>542.674.454</b>    | <b>6.992.142.923</b> | <b>1.470.809.876</b>                   | <b>5.227.949.868</b>  | <b>14.233.577.121</b> | <b>18.747.798.773</b> |
| Resultado neto del período  | -                           | -                    | -                    | -                     | -                    | -                                      | 1.223.349.436         | 1.223.349.436         | 1.223.349.436         |
| <b>Saldos al 31/03/2023</b> | <b>25.977.000</b>           | <b>4.488.244.652</b> | <b>4.514.221.652</b> | <b>542.674.454</b>    | <b>6.992.142.923</b> | <b>1.470.809.876</b>                   | <b>6.451.299.304</b>  | <b>15.456.926.557</b> | <b>19.971.148.209</b> |

  

|                             | Aportes de los propietarios |                      |                      | Resultados acumulados |                       |                                        |                        |                       | Total                 |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             | Capital social              | Ajuste de capital    | Subtotal             | Reserva legal         | Reserva voluntaria    | Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ | Resultados acumulados  | Subtotal              |                       |
| <b>Saldos al 31/12/2021</b> | <b>25.977.000</b>           | <b>4.488.244.652</b> | <b>4.514.221.652</b> | <b>542.679.290</b>    | <b>16.964.140.994</b> | <b>7.973.975.782</b>                   | <b>(4.921.769.112)</b> | <b>20.559.026.954</b> | <b>25.073.248.606</b> |
| Resultado neto del período  | -                           | -                    | -                    | -                     | -                     | -                                      | (598.022.234)          | (598.022.234)         | (598.022.234)         |
| <b>Saldos al 31/03/2022</b> | <b>25.977.000</b>           | <b>4.488.244.652</b> | <b>4.514.221.652</b> | <b>542.679.290</b>    | <b>16.964.140.994</b> | <b>7.973.975.782</b>                   | <b>(5.519.791.346)</b> | <b>19.961.004.720</b> | <b>24.475.226.372</b> |

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

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022**

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

|                                                                                                                                    | 31/03/2023             | 31/03/2022             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Actividades operativas</b>                                                                                                      |                        |                        |
| Resultado neto del período                                                                                                         | 1.223.349.436          | (598.022.234)          |
| Impuesto a las ganancias                                                                                                           | 2.123.285.484          | (451.768.099)          |
| <u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>                                              |                        |                        |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo                                                                                         | 22.028.678             | 14.704.036             |
| Resultados generados por las inversiones en activos financieros                                                                    | (456.758.251)          | 688.362.038            |
| Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios                                                              | (1.748.784.800)        | 99.927.019             |
| Variación neta provisión para deudores incobrables                                                                                 | 44.408.973             | 18.633.707             |
| Variación neta de provisiones                                                                                                      | 5.812.616              | -                      |
| Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores                                              | (3.071.140.273)        | (860.241.008)          |
| Resultado por valuación de propiedades de inversión                                                                                | 65.618.971             | 161.196.570            |
| Intereses financieros por arrendamiento                                                                                            | 1.802.100              | -                      |
| Diferencia de cambio de arrendamientos                                                                                             | (6.365.730)            | -                      |
| Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos                                                           | (976.527.818)          | (440.462.745)          |
| Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo                                                    | (322.869.985)          | (181.882.515)          |
| <b>Variaciones netas en el capital de trabajo</b>                                                                                  |                        |                        |
| Inventario                                                                                                                         | (436.434.355)          | (707.453.158)          |
| Otros créditos                                                                                                                     | (1.038.653.424)        | 154.487.173            |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados                                                                                | 126.174.104            | (10.973.676)           |
| Deudas comerciales, sociales y otras                                                                                               | (512.651.683)          | (201.439.328)          |
| Pagos por arrendamientos                                                                                                           | (9.503.438)            | -                      |
| Pasivos del contrato                                                                                                               | 6.305.060.424          | 5.379.339.437          |
| Pago impuesto a las ganancias                                                                                                      | (306.642.450)          | (318.307.347)          |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>                                                              | <b>1.031.208.579</b>   | <b>2.746.099.870</b>   |
| <b>Actividades de inversión</b>                                                                                                    |                        |                        |
| Compra de activos financieros                                                                                                      | (11.113.166.250)       | (15.553.052.744)       |
| Venta de activos financieros                                                                                                       | 8.149.711.574          | 10.425.512.537         |
| Pago por incorporación de propiedades de inversión                                                                                 | -                      | (174.961.751)          |
| Movimientos netos en otras inversiones                                                                                             | -                      | 53                     |
| <b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de inversión</b>                                                          | <b>(2.963.454.676)</b> | <b>(5.302.501.905)</b> |
| <b>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</b>                                                                         |                        |                        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 5.8)                                                               | 2.896.131.479          | 2.519.169.081          |
| Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo | 1.299.397.803          | 622.345.265            |
| Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo                                                                            | (1.932.246.097)        | (2.556.402.035)        |
| <b>Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 5.8)</b>                                                         | <b>2.263.283.185</b>   | <b>585.112.311</b>     |

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

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 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”.

Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de Nordelta S.A. por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 se presentan conforme a los lineamientos de la NIC 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF, tal como fueron emitidas por el IASB, fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la FACPCE. La aplicación de las NIIF es admitida por la IGJ y la Sociedad ha optado aplicarlas a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2017.

La presente información financiera intermedia separada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados reconocen los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en forma integral mediante la aplicación del método de reexpresión en moneda constante establecido por la 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 2022 y al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.2., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los estados financieros intermedios separados condensados se presentan en pesos argentinos, a menos que se establezca lo contrario. 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 31 de marzo de 2023, 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 21,73% y 16,07% para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, respectivamente y 104,29% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2022 y 2023. En cuanto a la inflación del ejercicio 2022, la misma totalizó 94,79%.

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 2022.

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

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 2022, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2023 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 2023:

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 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 aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

**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 aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

**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 aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

**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 mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

**NIIF 17 - Contratos de Seguro**

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza la NIIF 4, Contratos de seguro. La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar la cantidad, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

Dicha modificación es efectiva para períodos de presentación que comiencen a partir del 1° de enero de 2023.

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

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:

**Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos**

En septiembre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 relacionadas con la medición de los arrendamientos en transacciones de venta con arrendamiento posterior, dado que no especificaba como medir dichos arrendamientos en una fecha posterior a la fecha de su reconocimiento inicial, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIIF 16, el pasivo por arrendamiento originado en una venta con arrendamiento posterior requiere que el vendedor-arrendatario mida el pasivo por arrendamiento de forma tal que no reconozca un resultado por el derecho de uso que retiene, no impidiendo que reconozca un resultado por la terminación parcial o total del arrendamiento.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros. La Sociedad decidió no aplicar anticipadamente dichas modificaciones.

**Modificaciones a la NIC 1 y Documento de Práctica 2 - Pasivos no corrientes con cláusulas de compromisos asumidos ("covenants")**

En octubre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 relacionadas con la clasificación de pasivos no corrientes que incluyen covenants, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada y en oportunidad a la aplicación de las modificaciones emitidas por el IASB sobre la clasificación de pasivos (ver apartado "Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos" de la presente Nota).

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los acuerdos de préstamos con covenants como pasivos no corrientes puede verse afectada cuando una entidad deba cumplir dicho covenant en o antes de la fecha del período que se informa aun cuando el covenant se evalúe posteriormente.

Adicionalmente, se incorporan ciertos requisitos adicionales de revelación en nota que permita comprender a los usuarios de los estados financieros el riesgo de que el pasivo no corriente pueda convertirse en exigible dentro de los 12 meses siguientes al período que se informa.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 10 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## **Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**

**Al 31 de marzo de 2023 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022.

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:

|                                         | <b>31/03/2023</b> | <b>31/03/2022</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Resultado neto del periodo              | 1.223.349.436     | (598.022.234)     |
| Cantidad promedio ponderada de acciones | 259.770           | 259.770           |
| <b>Resultado neto por acciones</b>      | <b>4.709</b>      | <b>(2.302)</b>    |

### **3.3 Modificación en la presentación del estado separado de resultados integrales**

A partir del 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. Las cifras correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 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
- Paso 3: determinar el precio de transacción

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión**

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 10 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

# Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2023 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 separados

### 5.1 Propiedad, planta y equipo

|                                         | 31/03/2023         |                   |                  |                       |                  |                                   |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                         | Inmuebles          | Rodados           | Instalaciones    | Maquinarias y equipos | Muebles y útiles | Derechos de uso por arrendamiento | Total              |
| <b>Costo</b>                            |                    |                   |                  |                       |                  |                                   |                    |
| Saldo al inicio del ejercicio           | 247.271.362        | 103.110.187       | 4.611.006        | 608.919.518           | 4.680.275        | 95.488.547                        | 1.064.080.895      |
| Saldo al cierre del período             | 247.271.362        | 103.110.187       | 4.611.006        | 608.919.518           | 4.680.275        | 95.488.547                        | 1.064.080.895      |
| <b>Depreciación</b>                     |                    |                   |                  |                       |                  |                                   |                    |
| Saldo al inicio del ejercicio           | 100.530.380        | 83.977.680        | 3.014.901        | 382.143.870           | 3.776.948        | 21.219.677                        | 594.663.456        |
| Depreciación                            | 1.235.884          | 1.115.413         | 69.390           | 11.574.187            | 76.646           | 7.957.158                         | 22.028.678         |
| Saldo al cierre del período             | 101.766.264        | 85.093.093        | 3.084.291        | 393.718.057           | 3.853.594        | 29.176.835                        | 616.692.134        |
| <b>Valores residuales al 31/03/2023</b> | <b>145.505.098</b> | <b>18.017.094</b> | <b>1.526.715</b> | <b>215.201.461</b>    | <b>826.681</b>   | <b>66.311.712</b>                 | <b>447.388.761</b> |

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

|                                         | 31/12/2022         |                   |                  |                       |                  |                                   |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                         | Inmuebles          | Rodados           | Instalaciones    | Maquinarias y equipos | Muebles y útiles | Derechos de uso por arrendamiento | Total              |
| <b>Costo</b>                            |                    |                   |                  |                       |                  |                                   |                    |
| Saldos al inicio del ejercicio          | 247.271.362        | 94.823.969        | 4.611.006        | 604.261.556           | 4.680.275        | -                                 | 955.648.168        |
| Aumentos                                | -                  | 8.286.218         | -                | 4.657.962             | -                | 95.488.547                        | 108.432.727        |
| Saldos al cierre del ejercicio          | 247.271.362        | 103.110.187       | 4.611.006        | 608.919.518           | 4.680.275        | 95.488.547                        | 1.064.080.895      |
| <b>Depreciación</b>                     |                    |                   |                  |                       |                  |                                   |                    |
| Saldos al inicio del ejercicio          | 95.585.202         | 81.035.018        | 2.737.317        | 330.737.343           | 3.470.361        | -                                 | 513.565.241        |
| Depreciación                            | 4.945.178          | 2.942.662         | 277.584          | 51.406.527            | 306.587          | 21.219.677                        | 81.098.215         |
| Saldos al cierre del ejercicio          | 100.530.380        | 83.977.680        | 3.014.901        | 382.143.870           | 3.776.948        | 21.219.677                        | 594.663.456        |
| <b>Valores residuales al 31/12/2022</b> | <b>146.740.982</b> | <b>19.132.507</b> | <b>1.596.105</b> | <b>226.775.648</b>    | <b>903.327</b>   | <b>74.268.870</b>                 | <b>469.417.439</b> |

**5.2 Propiedades de inversión**

|                                    | 31/03/2023              |                      |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|
|                                    | Propiedades en alquiler | Total                |
| Saldo al inicio del ejercicio      | 2.076.619.371           | 2.076.619.371        |
| Disminución por revaluación        | (65.618.971)            | (65.618.971)         |
| <b>Saldo al cierre del periodo</b> | <b>2.011.000.400</b>    | <b>2.011.000.400</b> |

|                                      | 31/12/2022         |                      |                      |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | Propiedades en     |                      |                      |
|                                      | Reserva de tierras | alquiler             | Total                |
| Saldo al inicio del ejercicio        | 25.613.118.748     | 2.343.493.402        | 27.956.612.150       |
| Disminución por revaluación          | -                  | (177.830.555)        | (177.830.555)        |
| Transferencia hacia Inventario       | (25.613.118.748)   | -                    | (25.613.118.748)     |
| Transferencia desde otros créditos   | -                  | 22.820.928           | 22.820.928           |
| Venta de unidades residenciales      | -                  | (111.864.404)        | (111.864.404)        |
| <b>Saldo al cierre del ejercicio</b> | <b>-</b>           | <b>2.076.619.371</b> | <b>2.076.619.371</b> |

En el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022, el resultado por revaluación generado por las propiedades de inversión ascendió a \$ 161.196.570.

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 40.908.959 y \$ 50.221.696, respectivamente en concepto de alquileres.

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

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**5.3 Inventario**

**No corrientes**

Inventario en proceso (\*)

**Total**

**31/03/2023**

**31/12/2022**

42.883.283.025

40.750.131.910

**42.883.283.025**

**40.750.131.910**

**Corrientes**

Inventario terminado

Inventario de reventa

Inventario en proceso (\*)

Inventario - materiales

**Total**

4.110.162.681

4.732.182.104

1.625.054.561

1.606.795.634

9.767.568.349

10.899.209.032

949.957.502

911.273.083

**16.452.743.093**

**18.149.459.853**

Al 31 de diciembre de 2022, incluye transferencias desde propiedades de inversión. Nota 5.2

(\*) Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, incluye gastos de obra por:

|                                            | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/03/2022</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Remuneraciones y cargas sociales           | 209.193.465        | 192.500.468        |
| Otros beneficios al personal               | 14.359             | 80.387             |
| Alquiler de maquinaria                     | 224.000            | -                  |
| Combustible y otros                        | 18.276.714         | 21.947.304         |
| Depreciación de Propiedad, planta y equipo | 11.402.293         | 12.573.379         |
| Seguros                                    | 1.108.147          | 1.456.441          |
| Electricidad y otros servicios             | 145.846            | 135.288            |
| Gastos diversos                            | 2.426.808          | 8.602.454          |
| <b>Total</b>                               | <b>242.791.632</b> | <b>237.295.721</b> |

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades y fideicomisos:

| <b>Sociedad</b>                         | <b>Relación</b> | <b>% del capital</b> | <b>% de los votos</b> |
|-----------------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| 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              |

(\*) 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.

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 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 | 31/3/2023     | 31/12/2022    | Última información disponible al 31/03/2023 |             |               |               |
|---------------------------------------------|-----------|----|---------------|---------------|---------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
|                                             |           |    |               |               | Actividad                                   | Capital     | Resultado     | Patrimonio    |
| Inversiones en subsidiarias y fideicomisos  |           |    |               |               |                                             |             |               |               |
| Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1) | 99.998    | 1  | (6.336.632)   | (7.527.753)   | Administradora                              | 100.000     | (1.191.121)   | (6.336.759)   |
| Nordelta Constructora S.A. (1)              | 399.934   | 1  | 310.679       | 378.196       | Constructora                                | 400.000     | (67.517)      | 310.741       |
| Redes y Servicios S.A. (1)                  | 6.358.431 | 1  | 1.042.769.062 | 987.825.536   | Servicios                                   | 6.360.000   | 54.957.084    | 1.043.026.374 |
| Lago Norte Propiedades S.A. (1)             | 6.000     | 1  | (2.254.466)   | (2.952.731)   | Inmobiliaria                                | 12.000      | 1.396.530     | (4.508.931)   |
| Fideicomiso Golf Club Nordelta (1)          |           |    | 1.801.934.284 | 109.914.879   | Inmobiliaria                                | 153.159.284 | 1.692.019.405 | 1.801.934.284 |
| Subtotal                                    |           |    | 2.836.422.927 | 1.087.638.127 |                                             |             |               |               |
| Inversiones en otras entidades              |           |    |               |               |                                             |             |               |               |
| Asociaciones Civiles y Vecinal (2)          |           |    | 13.900.786    | 13.900.786    | Administradora                              |             |               |               |
| Subtotal                                    |           |    | 13.900.786    | 13.900.786    |                                             |             |               |               |
| Total                                       |           |    | 2.850.323.713 | 1.101.538.913 |                                             |             |               |               |

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

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

**No corrientes**

Deudores por venta de bienes

**Total**

**31/03/2023**

**31/12/2022**

9.148.800 16.792.613

**9.148.800 16.792.613**

**Corrientes**

Deudores por venta de bienes

Deudores por alquileres

**Subtotal**

Previsión para deudores incobrables

**Total**

180.187.006 288.435.516

3.616.594 22.297.831

**183.803.600 310.733.347**

(83.059.150) (47.049.633)

**100.744.450 263.683.714**

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 | Saldos al final del período / ejercicio |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Previsión para deudores incobrables | 47.049.633                              | 44.408.973        | -                   | (8.399.456)                              | 83.059.150                              |
| <b>Total al 31/03/2023</b>          | <b>47.049.633</b>                       | <b>44.408.973</b> | <b>-</b>            | <b>(8.399.456)</b>                       | <b>83.059.150</b>                       |
| <b>Total al 31/12/2022</b>          | <b>134.858.276</b>                      | <b>51.307.379</b> | <b>(83.947.323)</b> | <b>(55.168.699)</b>                      | <b>47.049.633</b>                       |

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

(2) Imputado en Otros Ingresos – Recupero créditos incobrables al 31 de diciembre de 2022.

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**5.6 Otros créditos**

**No corrientes**

Gastos pagados por adelantado (\*)

Depósito en garantía

**Total**

**31/03/2023**

**31/12/2022**

1.301.846.634

1.315.492.065

2.086.100

2.154.169

**1.303.932.734**

**1.317.646.234**

**Corrientes**

Anticipos a proveedores

Gastos pagados por adelantado (\*)

Embargos

Créditos por cesión

Gastos a recuperar

SalDOS con partes relacionadas (Nota 7.2)

Créditos fiscales

Anticipos de honorarios a Directores

Diversos

**Total**

363.107.186

523.554.444

971.530.899

903.898.566

26.414.635

24.288.996

19.094.303

19.717.350

45.222.569

65.913.187

9.136.772.849

8.138.908.150

490.230

-

386.715.321

239.958.796

19.810.941

552.520

**10.969.158.933**

**9.916.792.009**

(\*) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 151.724.173 y \$70.908.729, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

**5.7 Inversiones en activos financieros**

| Denominación                            | 31/03/2023 |                |            | 31/12/2022           |                      |
|-----------------------------------------|------------|----------------|------------|----------------------|----------------------|
|                                         | VN         | Tipo de cambio | Cotización | Importe              | Importe              |
| <b>Fondos Comunes de Inversión</b>      |            |                |            |                      |                      |
| Consultatio Ahorro Plus Argentina       | 35.980.179 | -              | 34,5244    | 1.242.193.242        | -                    |
| Consultatio Fondo de Dinero Clase B     | 63.737.114 | -              | 1,8875     | 120.300.870          | 63.264.478           |
| FBA Renta Pesos                         | -          | -              | -          | -                    | 17.581.215           |
| ITAU Goal Pesos                         | -          | -              | -          | -                    | 18.042.984           |
| Novus Liquidez Fondo de Dinero D        | 1.048.964  | -              | 1,81       | 1.897.224            | 363.773              |
| Delta Pesos Clase B                     | 4.458      | -              | 20,5632    | 91.668               | 299.243              |
| Allaria Ahorro Clase B                  | 1.602.901  | -              | 22,1976    | 35.580.598           | 29.455.321           |
| <b>Subtotal</b>                         |            |                |            | <b>1.400.063.602</b> | <b>129.007.014</b>   |
| <b>Valores representativos de deuda</b> |            |                |            |                      |                      |
| Letra Descuento 31-03-2023              | -          | -              | 0,4336     | -                    | 442.897.244          |
| US Treasury Bill 130723                 | 10.052.000 | 208,61         | 0,9868     | 2.069.355.956        | 599.593.555          |
| US Treasury Bill 160124                 | 12.826.500 | 208,61         | 0,9650     | 2.582.083.580        | 1.459.792.398        |
| <b>Subtotal</b>                         |            |                |            | <b>4.651.439.536</b> | <b>2.502.283.197</b> |
| <b>Total</b>                            |            |                |            | <b>6.051.503.138</b> | <b>2.631.290.211</b> |

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 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)

|                                                                        | 31/03/2023           | 31/03/2022           |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Efectivo y saldos en bancos                                            | 2.896.131.479        | 2.519.169.081        |
| <b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b> | <b>2.896.131.479</b> | <b>2.519.169.081</b> |
| Efectivo y saldos en bancos                                            | 2.263.283.185        | 585.112.311          |
| <b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo</b> | <b>2.263.283.185</b> | <b>585.112.311</b>   |

## 5.9 Pasivo del contrato

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

El saldo de los pasivos del contrato representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra primero.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

|                                                               | 31/03/2023            | 31/12/2022            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente | 3.786.726.400         | 5.041.726.569         |
| Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente    | 43.225.802.565        | 38.736.882.245        |
| <b>Anticipos de clientes recibidos</b>                        | <b>47.012.528.965</b> | <b>43.778.608.814</b> |
| <b>Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)</b>        | <b>11.654.044.300</b> | <b>14.591.306.741</b> |
| <b>Boletos de compraventa vigentes y señas</b>                | <b>58.666.573.265</b> | <b>58.369.915.555</b> |

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

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

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 3.071.140.273 y \$ 860.241.008, respectivamente.

## 5.10 Deudas comerciales

|                          | 31/03/2023         | 31/12/2022         |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Proveedores              | 285.522.563        | 259.299.172        |
| Cheques de pago diferido | 244.135            | 388.489            |
| Provisiones              | 302.565.557        | 392.551.538        |
| <b>Total</b>             | <b>588.332.255</b> | <b>652.239.199</b> |

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**

**Al 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**5.11 Impuesto a las ganancias**

**No corrientes**

Provisión impuesto a las ganancias

**Total**

**31/03/2023 31/12/2022**

939.710.904

-

**939.710.904**

**-**

**Corrientes**

Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)

**Total**

**31/03/2023 31/12/2022**

590.451.823

1.096.496.483

**590.451.823**

**1.096.496.483**

**5.12 Deudas sociales**

Remuneraciones y cargas sociales

Provisión para vacaciones y otros

**Total**

**31/03/2023 31/12/2022**

63.816.829

80.684.242

182.204.387

180.980.770

**246.021.216**

**261.665.012**

**5.13 Deudas por arrendamiento**

**No corrientes**

Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera

**Total**

**31/03/2023 31/12/2022**

42.082.862

54.648.603

**42.082.862**

**54.648.603**

**Corrientes**

Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera

**Total**

**31/03/2023 31/12/2022**

35.235.494

36.736.820

**35.235.494**

**36.736.820**

**5.14 Impuestos a las ganancias**

Con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas para el pago del impuesto a las ganancias de la siguiente forma; 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 31 de marzo de 2023 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 está compuesto de la siguiente manera:

|                                    | <b>31/03/2023</b>      | <b>31/03/2022</b>  |
|------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Impuesto a las ganancias corriente | (939.710.904)          | (412.881.255)      |
| Impuesto a las ganancias diferido  | (1.183.574.579)        | 864.649.354        |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>    | <b>(2.123.285.483)</b> | <b>451.768.099</b> |

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

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

|                                                                            | 31/03/2023             | 31/03/2022         |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias</b> | 3.346.634.919          | (1.049.790.333)    |
| Tasa efectiva del impuesto                                                 | 35%                    | 35%                |
| <b>Importe resultante a la tasa del impuesto</b>                           | <b>(1.160.612.990)</b> | <b>364.067.287</b> |
| <b>Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto</b>                          |                        |                    |
| Resultado inversiones en subsidiarias                                      | (19.867.888)           | (11.875.987)       |
| Donaciones                                                                 | (2.020.200)            | -                  |
| Resultado por la posición monetaria neta y otros                           | (940.784.405)          | 99.576.799         |
| <b>Impacto a resultados por impuesto a las ganancias</b>                   | <b>(2.123.285.483)</b> | <b>451.768.099</b> |

La evolución del impuesto diferido por los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2023 y 2022 se indica a continuación:

|                                                                 | 31/12/2022              | Resultado              | 31/03/2023              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Propiedad, planta y equipo                                      | (122.423.432)           | 2.325.922              | (120.097.510)           |
| Propiedades de inversión                                        | (717.283.667)           | (1.624.691)            | (718.908.358)           |
| Inventario                                                      | (17.237.337.932)        | (213.217.484)          | (17.450.555.416)        |
| Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios          | (26.948.989)            | (77.091.120)           | (104.040.109)           |
| Otros créditos                                                  | (384.286.738)           | (27.885.773)           | (412.172.511)           |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados | (224.939.507)           | (222.009.495)          | (446.949.002)           |
| Pasivos del contrato                                            | 6.856.625.165           | (709.984.989)          | 6.146.640.176           |
| Provisión para contingencias y otros                            | 141.327.839             | 354.530                | 141.682.369             |
| Arrendamientos                                                  | -                       | 3.820.347              | 3.820.347               |
| Ajuste por inflación impositivo                                 | (114.571.418)           | 63.202.862             | (51.368.556)            |
| Quebrantos                                                      | 7.970.136               | (1.464.688)            | 6.505.448               |
| <b>Pasivo por impuesto diferido</b>                             | <b>(11.821.868.543)</b> | <b>(1.183.574.579)</b> | <b>(13.005.443.122)</b> |

  

|                                                                 | 31/12/2021              | Resultado          | 31/03/2022              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| Propiedad, planta y equipo                                      | (127.163.951)           | 2.722.105          | (124.441.846)           |
| Propiedades de inversión                                        | (9.590.764.895)         | 8.784.638.307      | (806.126.588)           |
| Inventario                                                      | (6.714.535.173)         | (8.675.932.466)    | (15.390.467.639)        |
| Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios          | 253.234.109             | (109.612.368)      | 143.621.741             |
| Otros créditos                                                  | (255.576.940)           | (52.669.362)       | (308.246.302)           |
| Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados | (72.014.756)            | (203.310.435)      | (275.325.191)           |
| Pasivos del contrato                                            | 4.458.888.259           | 1.000.172.788      | 5.459.061.047           |
| Provisión para contingencias y otros                            | 175.795.789             | (15.923.590)       | 159.872.199             |
| Ajuste por inflación impositivo                                 | (323.308.414)           | 134.564.375        | (188.744.039)           |
| <b>Pasivo por impuesto diferido</b>                             | <b>(12.195.445.972)</b> | <b>864.649.354</b> | <b>(11.330.796.618)</b> |

**5.15 Provisiones**

|                            | Saldo al inicio del período / ejercicio | Aumentos (1)      | Resultado por la posición monetaria neta | Saldos al final del período / ejercicio |
|----------------------------|-----------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Contingencias              | 144.493.731                             | 5.812.616         | (55.378.825)                             | 94.927.522                              |
| <b>Total al 31/03/2023</b> | <b>144.493.731</b>                      | <b>5.812.616</b>  | <b>(55.378.825)</b>                      | <b>94.927.522</b>                       |
| <b>Total al 31/12/2022</b> | <b>212.390.339</b>                      | <b>49.351.220</b> | <b>(117.247.828)</b>                     | <b>144.493.731</b>                      |

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

La Sociedad ha registrado una provisión para eventuales reclamos que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista del asesor y en la evaluación de la mejor

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 Otras Deudas**

|                                           | <b>31/03/2023</b>    | <b>31/12/2022</b>    |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Provisión honorarios a Directores         | 386.715.321          | 239.958.796          |
| Depósitos en garantía                     | -                    | 127.819              |
| Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2) | 2.380.880.879        | 2.717.154.603        |
| Dividendos a pagar (Nota 7.2)             | 8.843                | 10.765               |
| Retenciones y percepciones a depositar    | 16.051.336           | 7.086.777            |
| Impuesto al valor agregado                | -                    | 4.460.881            |
| Impuesto sobre los ingresos brutos        | 31.336.721           | 23.234.227           |
| Otras deudas fiscales                     | 1.634.760            | 1.990.026            |
| Diversos                                  | -                    | 923.874              |
| <b>Total</b>                              | <b>2.816.627.860</b> | <b>2.994.947.768</b> |

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

|                              | <b>31/03/2023</b>    | <b>31/03/2022</b>  |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| Ingresos por venta de bienes | 3.233.661.431        | 939.640.525        |
| Ingresos por alquileres      | 40.980.959           | 50.221.696         |
| <b>Total</b>                 | <b>3.274.642.390</b> | <b>989.862.221</b> |

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

**5.18 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados**

|                                                      | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/03/2022</b>  |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*) | 6.338.977.738      | 8.081.766.444      |
| Altas inventario de reventa                          | 18.219.753         | 329.914.719        |
| Existencia de inventario al cierre del periodo (*)   | (5.735.217.242)    | (8.241.789.492)    |
| <b>Total</b>                                         | <b>621.980.249</b> | <b>169.891.671</b> |

(\*) Incluye inventario terminado y reventa.

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

|                                         | <b>31/03/2023</b>    | <b>31/03/2022</b>   |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. | 1.191.121            | (9.797.553)         |
| Nordelta Constructora S.A.              | (67.517)             | (81.177)            |
| Redes y Servicios S.A.                  | 54.943.526           | 52.327.330          |
| Lago Norte Propiedades S.A.             | 698.265              | (8.517.207)         |
| Fideicomiso Golf Club Nordelta          | 1.692.019.405        | (138.944.549)       |
| Fideicomiso Los Alisos                  | -                    | 5.086.137           |
| <b>Total</b>                            | <b>1.748.784.800</b> | <b>(99.927.019)</b> |

**5.20 Gastos de comercialización**

|                                            | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/03/2022</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Remuneraciones y cargas sociales           | 84.299.979         | 30.752.523         |
| Otros beneficios al personal               | -                  | 88.414             |
| Otros honorarios y retribuciones           | 24.390.504         | 1.468.044          |
| Depreciación de Propiedad, planta y equipo | 161.215            | 20.146             |
| Expensas                                   | 33.094.638         | 20.934.216         |
| Impuestos, tasas y contribuciones          | 121.470.974        | 101.847.955        |
| Comisiones                                 | 83.629.043         | 15.451.041         |
| Gastos de Ventas                           | 55.299.434         | -                  |
| Gastos de marketing                        | 4.375.698          | 20.266.360         |
| Gastos de reparación y mantenimiento       | 615.830            | 758.254            |
| Electricidad y otros servicios             | 712.796            | 642.690            |
| Seguros                                    | 463.616            | 492.194            |
| Deudores incobrables                       | 44.408.973         | 18.633.707         |
| Gastos diversos                            | 677.907            | 190.172            |
| <b>Total</b>                               | <b>453.600.607</b> | <b>211.545.716</b> |

**5.21 Gastos de administración**

|                                            | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/03/2022</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Remuneraciones y cargas sociales           | 147.489.667        | 191.894.805        |
| Honorarios a Directores y Síndicos         | 189.594.764        | 239.753.925        |
| Otros beneficios al personal               | 12.547.659         | 33.983.668         |
| Viáticos y movilidad                       | 733.143            | 2.257.823          |
| Otros honorarios y retribuciones           | 15.172.493         | 9.286.590          |
| Depreciación de Propiedad, planta y equipo | 10.465.170         | 2.110.511          |
| Expensas                                   | 4.704.345          | 607.175            |
| Impuestos, tasas y contribuciones          | 35.185.455         | 49.331.170         |
| Gastos de reparación y mantenimiento       | 2.493.413          | 2.419.526          |
| Electricidad y otros servicios             | 2.713.574          | 4.299.886          |
| Gastos bancarios                           | 18.444.228         | 7.992.393          |
| Seguros                                    | 159.659            | 377.371            |
| Gastos de informática                      | 45.290.608         | 53.866.459         |
| Alquileres                                 | 1.213.239          | -                  |
| Gastos diversos                            | 4.129.001          | 6.706.020          |
| <b>Total</b>                               | <b>490.336.418</b> | <b>604.887.322</b> |

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**

**Al 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**5.22 Otros ingresos operativos**

|                                                          | <b>31/03/2023</b> | <b>31/03/2022</b>  |
|----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingresos por servicios de administración y asesoramiento | 386.984           | 822.326            |
| Resultados por cesiones y rescisiones                    | 37.996.148        | 192.957.640        |
| <b>Total</b>                                             | <b>38.383.132</b> | <b>193.779.966</b> |

**5.23 Otros egresos operativos**

|                                           | <b>31/03/2023</b> | <b>31/03/2022</b>  |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Impuesto al valor agregado no recuperable | 33.775.562        | 15.044.648         |
| Costos adicionales por obras              | 32.818.315        | 302.928.198        |
| Cargos por provisión para contingencias   | 5.812.616         | -                  |
| <b>Total</b>                              | <b>72.406.493</b> | <b>317.972.846</b> |

**5.24 Ingresos financieros**

|                                                 | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/03/2022</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Resultado de inversiones en activos financieros | 456.758.251        | -                  |
| Intereses ganados                               | 32.895.294         | 154.207.439        |
| Diferencia de cambio                            | 180.583.602        | 186.034.585        |
| <b>Total</b>                                    | <b>670.237.147</b> | <b>340.242.024</b> |

**5.25 Costos financieros**

|                                                 | <b>31/03/2023</b>  | <b>31/03/2022</b>    |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Diferencia de cambio                            | -                  | 411.100.166          |
| Resultado de inversiones en activos financieros | -                  | 688.362.038          |
| Intereses financieros por arrendamiento         | 1.802.100          | -                    |
| Intereses perdidos                              | 176.207.806        | 352.363.915          |
| <b>Total</b>                                    | <b>178.009.906</b> | <b>1.451.826.119</b> |

**6 Patrimonio neto**

**6.1 Capital Social**

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores sea reasignado a una reserva especial.

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

## 7 Saldos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas

### 7.1 Accionistas

Los accionistas de Nordelta S.A. al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

|                       | 31/03/2023       | 31/12/2022       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Einetius SA           | 49,9996%         | 49,9996%         |
| Consultatio SA        | 49,9996%         | 49,9996%         |
| Ernesto Julio Tissone | 0,0008%          | 0,0008%          |
|                       | <b>100,0000%</b> | <b>100,0000%</b> |

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

|                                                          | 31/03/2023           | 31/12/2022           |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Activo corriente</b>                                  |                      |                      |
| <b>Inversiones en activos financieros</b>                |                      |                      |
| Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A. | 1.362.494.112        | 63.264.478           |
|                                                          | <b>1.362.494.112</b> | <b>63.264.478</b>    |
| <b>Otros créditos</b>                                    |                      |                      |
| Consultatio S.A.                                         | 4.365.361.769        | 4.494.102.104        |
| Viejo Aguaribay S.A.                                     | 1.472.633.651        | 1.516.285.927        |
| Nueva Aguaribay S.A.                                     | 420.850.108          | 433.249.226          |
| Einetius Argentina S.A.                                  | 2.738.107.920        | 1.565.598.383        |
| Lago Norte S.A.                                          | 6.369.582            | 7.095.516            |
| Einetius SA                                              | 2.950.285            | 3.591.441            |
| Redes y Servicios S.A.                                   | 130.499.534          | 118.985.553          |
|                                                          | <b>9.136.772.849</b> | <b>8.138.908.150</b> |
| <b>Pasivo corriente</b>                                  |                      |                      |
| <b>Otras Deudas</b>                                      |                      |                      |
| Fideicomiso Golf Club Nordelta                           | 2.375.669.645        | 2.707.735.863        |
| Consultatio S.A.                                         | -                    | 2.392.692            |
| Nordelta Constructora S.A.                               | 310.734              | 378.263              |
| Nordelta Administradora Fiduciaria                       | 4.900.500            | 6.647.785            |
| Ernesto Julio Tissone                                    | 8.843                | 10.765               |
|                                                          | <b>2.380.889.722</b> | <b>2.717.165.368</b> |

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.



**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados**

**Al 31 de marzo de 2023 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

|                                                  | Ganancia/(pérdida) |            |
|--------------------------------------------------|--------------------|------------|
|                                                  | 31/03/2023         | 31/03/2022 |
| <b>- Consultatio S.A.</b>                        |                    |            |
| Servicios de administración                      | 193.492            | 390.373    |
| Intereses                                        | 10.788.074         | 63.490.165 |
| <b>- Viejo Aguaribay S.A.</b>                    |                    |            |
| Intereses                                        | 3.554.688          | 84.727.560 |
| <b>- Nueva Aguaribay S.A.</b>                    |                    |            |
| Intereses                                        | 1.042.447          | -          |
| <b>- Einetius Argentina S.A.</b>                 |                    |            |
| Intereses                                        | 3.584.017          | -          |
| <b>- Lago Norte Propiedades S.A.</b>             |                    |            |
| Servicios de administración y marketing          | 193.492            | 390.373    |
| <b>- Redes y Servicios S.A.</b>                  |                    |            |
| Servicios de provisión de agua y mantenimiento   | (324.195)          | (329.795)  |
| <b>- Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.</b> |                    |            |
| Servicios de administración                      | (50.000)           | (102.149)  |

**7.4 Remuneración a la Administración**

Durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. Al 31 de marzo de 2023 y 2022, los honorarios ascienden a \$ 189.594.764 y \$ 239.753.925, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 ascienden a \$ 1.954.553 y \$ 182.598, respectivamente.

**8 Instrumentos financieros**

**8.1 Instrumentos financieros por categoría**

|                                          | 31/03/2023                               |                       |                       |
|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | Valor razonable con cambio en resultados | Costo amortizado      | Total                 |
| <b>Activos financieros</b>               |                                          |                       |                       |
| Inversiones en otras entidades           | -                                        | 13.900.786            | 13.900.786            |
| Otros créditos (*)                       | -                                        | 9.204.178.828         | 9.204.178.828         |
| Créditos por venta de bienes y servicios | -                                        | 109.893.250           | 109.893.250           |
| Inversiones en activos financieros       | 6.051.503.138                            | -                     | 6.051.503.138         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo      | -                                        | 2.263.283.185         | 2.263.283.185         |
| <b>Total</b>                             | <b>6.051.503.138</b>                     | <b>11.591.256.049</b> | <b>17.642.759.187</b> |

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

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

|                                          | 31/12/2022                                  |                       |                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | Valor razonable con<br>cambio en resultados | Costo amortizado      | Total                 |
| <b>Activos financieros</b>               |                                             |                       |                       |
| Inversiones en otras entidades           | -                                           | 13.900.786            | 13.900.786            |
| Otros créditos (*)                       | -                                           | 8.185.621.185         | 8.185.621.185         |
| Créditos por venta de bienes y servicios | -                                           | 280.476.327           | 280.476.327           |
| Inversiones en activos financieros       | 2.631.290.211                               | -                     | 2.631.290.211         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo      | -                                           | 2.896.131.479         | 2.896.131.479         |
| <b>Total</b>                             | <b>2.631.290.211</b>                        | <b>11.376.129.777</b> | <b>14.007.419.988</b> |

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

|                            | 31/03/2023           |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | Costo amortizado     | Total                |
| <b>Pasivos financieros</b> |                      |                      |
| Deudas comerciales         | 588.332.255          | 588.332.255          |
| Deudas por arrendamiento   | 77.318.356           | 77.318.356           |
| Otras deudas (**)          | 2.767.605.043        | 2.767.605.043        |
| <b>Total</b>               | <b>3.433.255.654</b> | <b>3.433.255.654</b> |

|                            | 31/12/2022           |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | Costo amortizado     | Total                |
| <b>Pasivos financieros</b> |                      |                      |
| Deudas comerciales         | 652.239.199          | 652.239.199          |
| Deudas por arrendamiento   | 91.385.423           | 91.385.423           |
| Otras deudas (**)          | 2.958.175.857        | 2.958.175.857        |
| <b>Total</b>               | <b>3.701.800.479</b> | <b>3.701.800.479</b> |

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

**8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera**

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

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

|                                                       | Moneda extranjera |            | Cotización | Importe en pesos      | Importe en pesos al   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                       | -Clase e Importe- |            | moneda     | al 31/03/2023         | 31/12/2022            |
| <b>Activo</b>                                         |                   |            |            |                       |                       |
| <b>Activo no corriente</b>                            |                   |            |            |                       |                       |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados   | USD               | 43.856     | 208,61     | 9.148.800             | 16.792.613            |
| <b>Total activo no corriente en moneda extranjera</b> |                   |            |            | <b>9.148.800</b>      | <b>16.792.613</b>     |
| <b>Activo corriente</b>                               |                   |            |            |                       |                       |
| Créditos por ventas de bienes y servicios prestados   | USD               | 848.703    | 208,61     | 177.047.910           | 284.614.233           |
| Otros créditos                                        | USD               | 44.296.677 | 208,61     | 9.240.729.854         | 8.302.303.470         |
| Inversiones en activos financieros                    | USD               | 22.297.299 | 208,61     | 4.651.439.536         | 2.502.283.197         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | USD               | 10.574.413 | 208,61     | 2.205.928.386         | 2.867.464.114         |
| <b>Total activo corriente en moneda extranjera</b>    |                   |            |            | <b>16.275.145.686</b> | <b>13.956.665.014</b> |
| <b>Total activo en moneda extranjera</b>              |                   |            |            | <b>16.284.294.486</b> | <b>13.973.457.627</b> |
| <b>Pasivo</b>                                         |                   |            |            |                       |                       |
| <b>Pasivo no corriente</b>                            |                   |            |            |                       |                       |
| Deudas por arrendamiento (*)                          | USD               | 201.344    | 209,01     | 42.082.862            | 54.648.603            |
| <b>Total pasivo no corriente en moneda extranjera</b> |                   |            |            | <b>42.082.862</b>     | <b>54.648.603</b>     |
| <b>Pasivo corriente</b>                               |                   |            |            |                       |                       |
| Deudas comerciales                                    | USD               | 166.806    | 209,01     | 34.864.018            | 11.895.067            |
| Otras deudas                                          | USD               | 1.422.894  | 209,01     | 297.399.075           | 304.500.795           |
| Deudas por arrendamiento (*)                          | USD               | 168.583    | 209,01     | 35.235.494            | -                     |
| <b>Total pasivo corriente en moneda extranjera</b>    |                   |            |            | <b>367.498.587</b>    | <b>316.395.862</b>    |
| <b>Total pasivo en moneda extranjera</b>              |                   |            |            | <b>409.581.449</b>    | <b>371.044.465</b>    |

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

## 8.3. Situación de capital de trabajo negativo

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo que asciende a \$ 11.665 millones y \$9.921 millones, respectivamente, originado fundamentalmente por los pasivos de contratos relacionados con los inventarios en proceso que serán finalizados en el corto plazo. En virtud de ello, y el flujo de fondos proyectado por el ejercicio 2023, en opinión de la Dirección de la Sociedad dicha cuestión no afectará el desarrollo normal del negocio de la Sociedad.

## 9. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

|                                               | 31/03/2023           |                      |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                               | Nivel 1              | Nivel 2              | Total                |
| <b>Activo</b>                                 |                      |                      |                      |
| Inversiones en activos financieros (Nota 5.7) | 6.051.503.138        | -                    | 6.051.503.138        |
| Propiedades de inversión (Nota 5.2)           | -                    | 2.011.000.400        | 2.011.000.400        |
| <b>Total</b>                                  | <b>6.051.503.138</b> | <b>2.011.000.400</b> | <b>8.062.503.538</b> |

  

|                                               | 31/12/2022           |                      |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                               | Nivel 1              | Nivel 2              | Total                |
| <b>Activo</b>                                 |                      |                      |                      |
| Inversiones en activos financieros (Nota 5.7) | 2.631.290.211        | -                    | 2.631.290.211        |
| Propiedades de inversión (Nota 5.2)           | -                    | 2.076.619.371        | 2.076.619.371        |
| <b>Total</b>                                  | <b>2.631.290.211</b> | <b>2.076.619.371</b> | <b>4.707.909.582</b> |

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable fue determinado a través de valuaciones internas y/o 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, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 3 durante dichos 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<br><br>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<br><br>Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, ubicación y lagunas. |

El informe sobre los estados financieros separados  
 fechado el 10 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

# Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa

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

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                   | Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable | 0,86 – 0,98                 |
|                                               | Factores de homogenización:                    |                                                                                                            |                             |
|                                               | - Superficie                                   |                                                                                                            | 0,59 – 1,10                 |
|                                               | - Ubicación                                    |                                                                                                            | 1,00 – 1,15                 |
|                                               | - Lagunas                                      |                                                                                                            | 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 tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

|                                    | Saldos al 31/12/2022 | Incluidas en el resultado neto (*) | Saldos al 31/03/2023 | Ganancia y pérdida no realizada |
|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Activo</b>                      |                      |                                    |                      |                                 |
| Propiedades de inversión - Nivel 2 | 2.076.619.371        | (65.618.971)                       | 2.011.000.400        | (65.618.971)                    |
| <b>Total</b>                       | <b>2.076.619.371</b> | <b>(65.618.971)</b>                | <b>2.011.000.400</b> | <b>(65.618.971)</b>             |

|                                    | Saldos al 31/12/2021  | Incluidas en el resultado neto (*) | Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas | Saldos al 31/03/2022 | Ganancia y pérdida no realizada |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Activo</b>                      |                       |                                    |                                                          |                      |                                 |
| Propiedades de inversión - Nivel 2 | 2.343.493.402         | (161.196.570)                      | -                                                        | 2.182.296.832        | (161.196.570)                   |
| Propiedades de inversión - Nivel 3 | 25.613.118.748        | -                                  | (25.613.118.748)                                         | -                    | -                               |
| <b>Total</b>                       | <b>27.956.612.150</b> | <b>(161.196.570)</b>               | <b>(25.613.118.748)</b>                                  | <b>2.182.296.832</b> | <b>(161.196.570)</b>            |

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

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

## 10. Fideicomisos inmobiliarios

### 10.1 Fideicomiso Golf Club Nordelta - Vigente

Al 31 de marzo de 2023, 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 - Liquidado

Al 31 de marzo de 2023, 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.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 10 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 31 de marzo de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

**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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.

Para mayor detalle e información remitirse a los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2022.

**12. Bienes de disponibilidad restringida**

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no posee bienes de disponibilidad restringida.

**13. Registraciones contables**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios separados condensados, se encuentran pendientes de transcripción los registros contables en el libro rubricado 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 31 de marzo de 2023 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 mayo de 2023, 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.

**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 mayo de 2023

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 10 de mayo de 2023, 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 31 de marzo de 2023, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres 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" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés).

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

#### 4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 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 mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe 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 31 de marzo de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$18.496.097 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2023.

**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](http://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 31 de marzo de 2023, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres 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" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés).

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

## **5. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Nordelta S.A. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 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 31 de marzo de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$18.496.097 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2023.

**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](http://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 31 de marzo de 2023.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023..
- Estado intermedio separado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.

#### **b) Estados financieros intermedios consolidados condensados**

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2023.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- Notas 1 a 16 correspondientes a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.

#### **c) Informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 e informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.**

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022, reexpresados en moneda del 31 de marzo de 2023, 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 mayo de 2023. 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 permite obtener seguridad de que se toma 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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 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, Inventario y Balances y auxiliares, según lo expresado en las notas 13 y 14 de los estados financieros separados y consolidados, respectivamente
- f) Al 31 de marzo de 2023, 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 \$ 18.496.097 no siendo exigible a esa fecha.

Buenos Aires, 10 de mayo de 2023.

**p/ Comisión Fiscalizadora**

**Dr. JOAQUIN IBÁÑEZ**