

**Estados financieros intermedios condensados por el período de
nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023**

**Informes de revisión de los
auditores independientes**

Informe de la comisión fiscalizadora

INDICE

Carátula.....	1
Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera	2
Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales	3
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	4
Estados intermedios consolidados condensados de 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	12
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	12
4.1. Juicios críticos.....	12
4.1.1 Reconocimiento de ingresos.....	12
4.1.2 Clasificación de propiedades de inversión.....	13
4.2. Estimaciones significativas	14
4.2.1 Provisiones para contingencias	14
4.2.2 Valor razonable de propiedades de inversión	14
5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....	14
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	15
6.1. Propiedad planta y equipo	15
6.2. Propiedades de inversión.....	16
6.3. Inventarios	16
6.4. Inversiones en otras entidades	17
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	17
6.6. Otros créditos.....	18
6.7. Inversiones en activos financieros	18
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo)	18
6.9. Pasivos del contrato.....	18
6.10. Deudas comerciales	19
6.11. Impuesto a las ganancias	19
6.12. Deudas sociales.....	19
6.13. Deudas por arrendamientos.....	19
6.14. Otras deudas	20
6.15. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las Ganancias.....	20
6.16. Provisiones	21
6.17. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	22
6.18. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	22
6.19. Gastos de comercialización	22

6.20.	Gastos de administración.....	23
6.21.	Otros ingresos operativos	23
6.22.	Otros egresos operativos	23
6.23.	Ingresos financieros	23
6.24.	Costos financieros	23
7.	Patrimonio neto.....	24
7.1	Capital social	24
7.2	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016.....	24
8.	Saldos y operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	24
8.1.	Accionistas.....	24
8.2	Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	24
8.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	25
8.4	Remuneración a la Administración	26
9.	Instrumentos financieros	26
9.1	Instrumentos financieros por categoría	26
9.2.	Instrumentos financieros en moneda extranjera	27
9.3.	Situación de capital de trabajo negativo.....	27
10.	Valor razonable de los activos y pasivos	28
11.	Fideicomisos inmobiliarios	29
11.1.	Fideicomiso Golf Club Nordelta.....	29
11.2.	Fideicomiso Los Alisos - Liquidado	29
12.	Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos	30
13.	Bienes de disponibilidad restringida.....	30
14.	Registraciones contables	30
15.	Hechos posteriores	30
16.	Aprobación de estados financieros intermedios consolidados condensados	30
	Estados intermedios separados condensados de situación financiera.....	31
	Estados intermedios separados condensados de resultados integrales	32
	Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio.....	33
	Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo.....	34
1.	Información general de la Sociedad.....	35
2.	Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	35
2.1.	Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	35
2.2.	Información financiera presentada en moneda homogénea	36
3.	Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados	36
3.1	Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	36
3.2	Resultado por acción.....	40
4.	Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	40
4.1.	Juicios críticos.....	40
4.1.1	Reconocimiento de ingresos.....	40
4.1.2	Clasificación de propiedades de inversión	41
4.2.	Estimaciones significativas	41
4.2.1.	Provisiones para contingencias	41
4.2.2.	Valor razonable de propiedades de inversión	42

5	Composición de los principales rubros de los estados financieros separados.....	42
5.1	Propiedad, planta y equipo	42
5.2	Propiedades de inversión.....	43
5.3	Inventario	43
5.4	Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	44
5.5	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	45
5.6	Otros créditos.....	45
5.7	Inversiones en activos financieros	46
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)	46
5.9	Pasivo del contrato	46
5.10	Deudas comerciales	47
5.11	Impuesto a las ganancias	47
5.12	Deudas sociales.....	47
5.13	Deudas por arrendamiento	47
5.14	Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias	48
5.15	Provisiones	49
5.16	Otras Deudas.....	49
5.17	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados.....	49
5.18	Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	50
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios.....	50
5.20	Gastos de comercialización	50
5.21	Gastos de administración.....	51
5.22	Otros ingresos operativos	51
5.23	Otros egresos operativos.....	51
5.24	Ingresos financieros	51
5.25	Costos financieros	51
6	Patrimonio neto.....	51
6.1	Capital Social	51
6.2	Reserva especial dispuesta por la resolución 7/2015 de la IGJ (modificada por la resolución 9/2016)	52
7.	Salos y operaciones con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	52
7.1	Accionistas.....	52
7.2	Salos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas	52
7.3	Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas	53
7.4	Remuneración a la Administración.....	53
8	Instrumentos financieros	54
8.1	Instrumentos financieros por categoría	54
8.2	Instrumentos financieros en moneda extranjera	54
8.3.	Situación de capital de trabajo negativo.....	55
9.	Valor razonable de los activos y pasivos	55
10.	Fideicomisos inmobiliarios	57
10.1	Fideicomiso Golf Club Nordelta.....	57
10.2	Fideicomiso Los Alisos - Liquidado	57
11.	Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos.....	57
12.	Bienes de disponibilidad restringida.....	57

13.	Registraciones contables	57
14.	Hechos posteriores	57
15.	Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados.....	58
	nforme sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	59
	Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados.....	61
	Informe de la comisión fiscalizadora.....	63

Nordelta S.A.

Estados financieros intermedios consolidados condensados

al 30 de septiembre de 2023

presentados en forma comparativa

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

Información legal

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022

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

Activo	Nota	30/09/2023	31/12/2022
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	3.113.627.670	3.215.558.951
Propiedades de inversión	6.2	3.363.878.000	3.465.541.533
Inventario	6.3	76.720.942.882	68.005.372.850
Inversiones en otras entidades	6.4	30.791.981	30.820.733
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	21.341.782	28.024.154
Otros créditos	6.6	1.537.736.061	2.375.207.357
Total del activo no corriente		84.788.318.376	77.120.525.578
Activo corriente			
Inventario	6.3	26.318.599.782	32.380.152.240
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	269.720.038	734.315.271
Otros créditos	6.6	18.365.973.252	16.622.453.347
Inversiones en activos financieros	6.7	12.668.105.554	6.238.582.178
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	2.281.709.387	5.184.930.437
Total del activo corriente		59.904.108.013	61.160.433.473
Total del activo		144.692.426.389	138.280.959.051
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		7.533.509.936	7.533.509.936
Resultados acumulados		15.128.270.755	23.753.667.298
Atribuible a los propietarios de la controlante		22.661.780.691	31.287.177.234
Participación no controladora		(32)	61
Total del patrimonio		22.661.780.659	31.287.177.295
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	9.336.971.212	12.537.009.094
Deudas por arrendamiento	6.13	38.826.418	91.199.670
Pasivo por impuesto diferido	6.15	22.000.241.724	20.368.777.331
Provisiones	6.16	139.277.970	284.429.042
Total del pasivo no corriente		31.515.317.324	33.281.415.137
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	85.696.532.587	69.300.115.367
Deudas comerciales	6.10	1.700.062.750	1.377.249.392
Impuesto a las ganancias	6.11	1.890.172.802	1.817.094.052
Deudas sociales	6.12	766.139.493	576.338.767
Deudas por arrendamiento	6.13	61.821.598	61.307.805
Otras deudas	6.14	400.599.176	580.261.236
Total del pasivo corriente		90.515.328.406	73.712.366.619
Total del pasivo		122.030.645.730	106.993.781.756
Total del pasivo y del patrimonio		144.692.426.389	138.280.959.051

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	Nota	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.17	24.670.816.107	14.319.817.670	5.594.261.439	7.727.524.036
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.18	(6.039.055.875)	(4.231.556.574)	(2.132.488.986)	(1.718.228.989)
Resultado bruto		18.631.760.232	10.088.261.096	3.461.772.453	6.009.295.047
Gastos de comercialización	6.19	(3.375.249.776)	(2.693.755.855)	(1.042.300.206)	(1.217.670.173)
Gastos de administración	6.20	(2.311.022.376)	(2.553.910.629)	(595.074.249)	(775.767.742)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(101.663.533)	(531.513.223)	32.790.054	(123.758.215)
Otros ingresos operativos	6.21	221.000.448	555.007.187	87.849.927	(3.887.545)
Otros egresos operativos	6.22	(342.947.710)	(521.774.916)	(114.464.333)	177.504.113
Resultado operativo		12.721.877.285	4.342.313.660	1.830.573.646	4.065.715.485
Ingresos financieros	6.23	2.454.712.601	1.570.153.523	1.900.577.474	312.611.675
Costos financieros	6.24	(3.431.940.247)	(1.473.902.321)	(586.135.989)	979.508.591
Otros ingresos y egresos, netos		(284.506.517)	(122.480.610)	88.425.039	(155.878.280)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.236.238.536	3.276.137.159	(200.690.476)	1.666.561.405
Resultado antes del impuesto a las ganancias		13.696.381.658	7.592.221.411	3.032.749.694	6.868.518.876
Impuesto a las ganancias	6.15	(4.596.717.798)	(3.905.817.617)	(1.627.532.012)	(3.295.522.560)
Resultado neto del periodo		9.099.663.860	3.686.403.794	1.405.217.682	3.572.996.316
Resultado integral del periodo		9.099.663.860	3.686.403.794	1.405.217.682	3.572.996.316
Resultado integral del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controlante		9.099.663.953	3.686.404.316	1.405.217.842	3.572.996.695
Participaciones no controladas		(93)	(522)	(160)	(379)
		9.099.663.860	3.686.403.794	1.405.217.682	3.572.996.316
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]	3.2	35.030	14.191	5.409	13.754

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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
Saldos al 31/12/2022	25.977.000	7.507.532.936	7.533.509.936	905.636.999	11.668.881.559	2.454.546.797	8.724.601.943	23.753.667.298	31.287.177.234	61	31.287.177.295
Distribución de resultados acumulados (*):											
A reserva legal	-	-	-	436.230.097	-	-	(436.230.097)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(9.436.688.650)	-	(8.288.371.846)	(17.725.060.496)	(17.725.060.496)	-	(17.725.060.496)
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	9.099.663.953	9.099.663.953	9.099.663.953	(93)	9.099.663.860
Saldos al 30/09/2023	25.977.000	7.507.532.936	7.533.509.936	1.341.867.096	2.232.192.909	2.454.546.797	9.099.663.953	15.128.270.755	22.661.780.691	(32)	22.661.780.659

(*)Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de mayo de 2023.

	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
Saldos al 31/12/2021	25.977.000	7.507.532.936	7.533.509.936	905.636.999	28.310.189.889	13.307.173.561	(8.213.573.458)	34.309.426.991	41.842.936.927	174	41.842.937.101
Distribución de resultados acumulados (**):											
Desafectación de la reserva especial	-	-	-	-	-	(10.852.626.764)	10.852.626.764	-	-	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	2.639.053.358	-	(2.639.053.306)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(19.280.361.688)	-	-	(19.280.361.688)	(19.280.361.688)	-	(19.280.361.688)
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	3.686.404.316	3.686.404.316	3.686.404.316	(522)	3.686.403.794
Saldos al 30/09/2022	25.977.000	7.507.532.936	7.533.509.936	905.636.999	11.668.881.559	2.454.546.797	3.686.404.316	18.715.469.619	26.248.979.555	(348)	26.248.979.207

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	30/09/2023	30/09/2022
Actividades operativas		
Resultado neto del periodo	9.099.663.860	3.686.403.794
Impuesto a las ganancias	4.596.717.798	3.905.817.617
Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	222.292.048	187.946.750
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	2.477.602.627	(634.656.733)
Variación neta de provisiones	35.986.059	80.692.805
Variación neta previsión para deudores incobrables	49.777.376	(43.579.192)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	101.663.533	531.513.223
Intereses financieros por arrendamiento	6.009.447	-
Diferencia de cambio de arrendamientos	(21.894.819)	-
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(20.287.343.683)	(9.931.966.228)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(13.529.137.657)	(3.362.543.838)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(2.530.954.253)	(2.270.643.592)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(2.654.017.574)	(6.466.028.539)
Otros créditos	(15.681.099.435)	(9.873.499.660)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	421.500.229	(426.576.375)
Deudas comerciales, sociales y otras	(1.723.493.796)	(4.301.768.501)
Pagos por arrendamientos	(35.974.087)	-
Pasivos del contrato	33.483.723.021	21.642.770.533
Pago impuesto a las ganancias	(1.016.724.167)	(1.461.639.914)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(6.985.703.473)	(8.737.757.850)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(100.343.388.900)	(85.428.038.508)
Venta de activos financieros	91.436.262.897	87.013.021.847
Pago por incorporación de Propiedad Planta y Equipos	(120.360.767)	(12.645.528)
Movimientos netos por inversiones en otras entidades	28.752	(378.647)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(9.027.458.018)	1.571.959.164
Actividades de financiación		
Pago de dividendos (*)	(2.950.151.469)	(3.468.201.482)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(2.950.151.469)	(3.468.201.482)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	5.184.930.437	5.398.197.635
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	16.060.091.910	5.633.187.521
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(18.963.312.960)	(10.634.000.168)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 6.8)	2.281.709.387	397.384.988

(*) Neto de \$ 14.774.909.027 y \$ 15.812.160.206, respectivamente, compensado con deudas con partes relacionadas

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Bróker inmobiliario.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 noviembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 103,15% y 66,07% para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente y 138,28% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 30 de septiembre 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 noviembre 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 30 de septiembre 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 noviembre 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 30 de septiembre 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 imposables 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 noviembre 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 30 de septiembre 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.

Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 relacionadas con los acuerdos de financiación con proveedores, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Dichas modificaciones introducen nuevos requerimientos de revelación de información cualitativa y cuantitativa en los estados financieros anuales asociadas a los mencionados acuerdos de financiación, como por ejemplo las condiciones contractuales, los saldos de los pasivos financieros, las liquidaciones realizadas, los vencimientos, etc. Las modificaciones no requieren la revelación de información comparativa.

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” - Ausencia de convertibilidad

En agosto de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas, y que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2025.

Dichas modificaciones eliminan la metodología a aplicar que describía la NIC 21 cuando había una pérdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definición de convertibilidad entre monedas y un enfoque de análisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada propósito específico para el que se obtendría dicha moneda siguiendo una serie de parámetros tales como una evaluación de si la moneda se obtiene en un plazo administrativo normal, la capacidad de obtener dicha moneda, entre otros. Una vez identificada la ausencia de convertibilidad entre monedas, se deberá estimar el tipo de cambio que represente aquél que se obtendría en una transacción ordenada entre participantes de mercado y que refleje las condiciones económicas. Estas modificaciones no especifican una metodología de estimación del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deberá ser desarrollada por cada entidad.

Adicionalmente, dichas modificaciones incorporan requerimientos de información a revelar como por ejemplo una descripción de las restricciones que generan la ausencia de convertibilidad, una descripción cualitativa y cuantitativa de las transacciones afectadas, los tipos de cambio utilizados y su metodología de estimación, una descripción de los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad por la ausencia de convertibilidad, entre otros.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

A la fecha de los presentes estados financieros individuales condensados intermedios, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

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

3.2 Resultado por acción

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

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Resultado neto del periodo atribuible a los propietarios de la controlante	9.099.663.953	3.686.404.316	1.405.217.842	3.572.996.695
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	35.030	14.191	5.409	13.754

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1 Reconocimiento de ingresos

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

Por su parte, los ingresos por alquileres son reconocidos a lo largo del tiempo durante el 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 intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

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.

5. Consolidación con subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

Al 30 de septiembre 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

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

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

Asimismo, en relación con el fideicomiso inmobiliario "Fideicomiso Golf Club Nordelta", con fecha 30 de septiembre de 2023 el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. dispuso dar por finalizado dicho fideicomiso suscribiendo el respectivo acuerdo de finalización del contrato. En virtud de dicho acuerdo, la totalidad de los activos y pasivos de Fideicomiso Golf Club Nordelta a dicha fecha han sido transferidos al fiduciante (la Sociedad), reconociendo hasta dicha fecha los resultados generados por el mismo. A partir de dicha fecha, la Sociedad y Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. tendrán a su cargo la entrega de los lotes a sus propietarios una vez cumplimentadas las condiciones establecidas en los respectivos contratos de compra-venta.

Cabe señalar que, al 31 de diciembre de 2022 y por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, Fideicomiso Golf Club Nordelta fue objeto de consolidación con Nordelta S.A dado su carácter de fiduciante y beneficiario del fideicomiso. 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

	30/09/2023						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldo al inicio del ejercicio	418.818.395	216.154.133	4.179.288.102	1.015.471.283	7.810.622	159.354.925	5.996.897.460
Aumentos	-	120.360.767	-	-	-	-	120.360.767
Saldo al cierre del período	418.818.395	336.514.900	4.179.288.102	1.015.471.283	7.810.622	159.354.925	6.117.258.227
Depreciación							
Saldo al inicio del ejercicio	167.768.933	157.604.057	1.777.230.755	637.019.441	6.303.117	35.412.206	2.781.338.509
Depreciación	6.189.952	14.287.145	105.932.807	55.659.715	383.738	39.838.691	222.292.048
Saldo al cierre del período	173.958.885	171.891.202	1.883.163.562	692.679.156	6.686.855	75.250.897	3.003.630.557
Valores residuales al 30/09/2023	244.859.510	164.623.698	2.296.124.540	322.792.127	1.123.767	84.104.028	3.113.627.670
	31/12/2022						
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldo al inicio del ejercicio	418.818.395	193.805.971	4.179.288.102	1.007.697.899	7.810.622	-	5.807.420.989
Aumentos	-	22.348.162	-	7.773.384	-	159.354.925	189.476.471
Saldo al cierre del ejercicio	418.818.395	216.154.133	4.179.288.102	1.015.471.283	7.810.622	159.354.925	5.996.897.460
Depreciación							
Saldo al inicio del ejercicio	159.516.241	147.613.127	1.660.107.690	551.230.269	5.791.455	-	2.524.258.782
Depreciación	8.252.692	9.990.930	117.123.065	85.789.172	511.662	35.412.206	257.079.727
Saldo al cierre del ejercicio	167.768.933	157.604.057	1.777.230.755	637.019.441	6.303.117	35.412.206	2.781.338.509
Valores residuales al 31/12/2022	251.049.462	58.550.076	2.402.057.347	378.451.842	1.507.505	123.942.719	3.215.558.951

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.2. Propiedades de inversión

30/09/2023			
	Propiedades en		
	alquiler	Total	
Saldo al inicio del ejercicio	3.465.541.533	3.465.541.533	
Resultado por revaluación	(101.663.533)	(101.663.533)	
Saldo al cierre del periodo	3.363.878.000	3.363.878.000	

31/12/2022			
	Propiedades en		
	Reserva de tierras	alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	42.744.148.513	3.910.911.085	46.655.059.598
Resultado por revaluación	-	(296.770.406)	(296.770.406)
Transferencia hacia inventario	(42.744.148.513)	-	(42.744.148.513)
Transferencia desde otros créditos	-	38.084.434	38.084.434
Venta de unidades residenciales	-	(186.683.580)	(186.683.580)
Saldo al cierre del ejercicio	-	3.465.541.533	3.465.541.533

En el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, el resultado por revaluación generado por las propiedades de inversión ascendió a \$ 531.513.223 (pérdida).

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 114.264.964 y \$ 108.713.177, respectivamente en concepto de alquileres.

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

6.3. Inventarios

No corrientes		30/09/2023	31/12/2022
Inventario en proceso (*)		76.720.942.882	68.005.372.850
Total		76.720.942.882	68.005.372.850

Corrientes			
Inventario terminado		10.421.158.522	9.326.202.371
Inventario de reventa		3.103.430.409	3.365.925.717
Inventario en proceso (*)		8.238.161.422	18.189.015.329
Inventario - materiales		4.555.849.429	1.499.008.823
Total		26.318.599.782	32.380.152.240

Los costos financieros activados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 ascienden a \$ 923.940.457 y \$ 1.146.476.140 respectivamente

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

(*) Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, incluye gastos de obra por:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 30/09/2023	3° trimestre 30/09/2022
Remuneraciones y cargas sociales	1.181.074.346	878.641.361	435.978.879	268.562.819
Otros beneficios al personal	349.202	172.023	291.558	(22.184)
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	55.503.566	163.970.789	20.111.470	90.170.708
Servicios de Terceros	853.790	814.105	628.497	(85.908)
Combustible y otros	72.215.208	80.656.062	20.820.607	14.094.819
Seguros	7.005.100	6.299.745	2.876.780	2.215.830
Electricidad y otros servicios	1.347.675	594.900	687.289	46.100
Gastos diversos	18.553.428	29.185.509	6.934.401	4.964.708
Total	1.336.902.315	1.160.334.494	488.329.481	379.946.892

6.4. Inversiones en otras entidades

	30/09/2023	31/12/2022
Asociaciones Cíviles y Vecinal	30.791.981	30.820.733
Total	30.791.981	30.820.733

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

No corrientes	30/09/2023	31/12/2022
Deudores por venta de bienes	21.341.782	28.024.154
Total	21.341.782	28.024.154
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	105.724.479	486.110.462
Deudores por alquileres	13.082.101	37.786.663
Otros deudores por servicios prestados	217.759.196	307.816.975
Subtotal	336.565.776	831.714.100
Previsión para deudores incobrables	(66.845.738)	(97.398.829)
Total	269.720.038	734.315.271

Al 30 de septiembre 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	97.398.829	141.165.687	(91.388.311)	(80.330.467)	66.845.738
Total al 30/09/2023	97.398.829	141.165.687	(91.388.311)	(80.330.467)	66.845.738
Total al 31/12/2022	247.337.786	110.518.593	(140.094.816)	(120.362.734)	97.398.829

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

6.6. Otros créditos

	30/09/2023	31/12/2022
No corrientes		
Depósito en garantía	3.618.789	3.724.250
Gastos pagados por adelantado (*)	1.534.117.272	2.371.483.107
Total	1.537.736.061	2.375.207.357
Corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	3.247.909.501	1.695.236.446
Anticipos a proveedores	593.718.722	880.188.866
Embargos	37.988.651	48.249.323
Créditos por cesión	105.193.797	94.019.386
Gastos a recuperar	32.734.905	110.000.347
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	14.004.036.895	13.386.905.270
Créditos fiscales	2.465.189	5.583.949
Anticipos honorarios a Directores	321.317.022	400.452.383
Diversos	20.608.570	1.817.377
Total	18.365.973.252	16.622.453.347

(*) Al 30 de septiembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 1.264.545.035 y \$ 1.016.889.449 respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	30/09/2023	31/12/2022
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	2.071.692.425	273.055.032
Valores representativos de deuda	10.596.413.129	5.965.527.146
Total	12.668.105.554	6.238.582.178

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

	30/09/2023	30/09/2022
Efectivo y saldos en bancos	5.184.930.437	5.398.197.635
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5.184.930.437	5.398.197.635
Efectivo y saldos en bancos	2.281.709.387	397.384.988
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	2.281.709.387	397.384.988

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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022:

	30/09/2023	31/12/2022
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	9.336.971.212	12.537.009.094
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	85.696.532.587	69.300.115.367
Anticipos de clientes recibidos	95.033.503.799	81.837.124.461
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	26.118.087.509	25.405.775.925
Boletos de compraventa vigentes y señas	121.151.591.308	107.242.900.386

(*) 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 13.909.672.397 y \$ 9.931.966.228 respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	30/09/2023	31/12/2022
Proveedores	632.257.736	518.631.755
Cheques de pago diferido	244.135	648.326
Provisiones	1.067.560.879	857.969.311
Total	1.700.062.750	1.377.249.392

6.11. Impuesto a las ganancias

	30/09/2023	31/12/2022
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	1.874.183.811	1.817.094.052
Plan de facilidades de pago Impuesto a las ganancias	15.988.991	-
Total	1.890.172.802	1.817.094.052

6.12. Deudas sociales

	30/09/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	135.676.757	188.723.479
Provisión para vacaciones y otros	630.462.736	387.615.288
Total	766.139.493	576.338.767

6.13. Deudas por arrendamientos

No corrientes	30/09/2023	31/12/2022
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	38.826.418	91.199.670
Total	38.826.418	91.199.670
Corrientes	30/09/2023	31/12/2022
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	61.821.598	61.307.805
Total	61.821.598	61.307.805

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

6.14. Otras deudas

	30/09/2023	31/12/2022
Provisión honorarios a Directores	321.317.022	400.452.383
Depósitos en garantía	90.000	213.309
Saldos con partes relacionadas (Nota 8.2)	1.893.508	3.993.016
Dividendos a pagar (Nota 8.2)	-	17.965
Retenciones y percepciones a depositar	17.477.453	15.103.873
Impuesto al valor agregado	17.670.921	14.853.511
Impuesto sobre los ingresos brutos	39.372.596	41.377.713
Otras deudas fiscales	2.569.993	30.667.580
Diversos	207.683	73.581.886
Total	400.599.176	580.261.236

6.15. Pasivo por impuesto diferido e 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. La escala vigente al 30 de septiembre de 2023 es la siguiente: hasta \$ 14.301.209 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 14.301.209 a \$ 143.012.092 corresponde tributar la suma de \$ 3.575.302 más el 30% sobre el excedente de \$ 14.301.209; y a partir de \$ 143.012.092 corresponde tributar \$ 42.188.567, más el 35% sobre el excedente de \$ 143.012.092.

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de septiembre 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

	30/09/2023	30/09/2022
Impuesto a las ganancias corriente	(2.972.085.515)	(3.960.334.260)
Diferencia provisión ejercicio anterior	6.832.110	111.923.662
Impuesto a las ganancias diferido	(1.631.464.393)	(57.407.019)
Impuesto a las ganancias	(4.596.717.798)	(3.905.817.617)

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

	30/09/2023	30/09/2022
Resultado contable del periodo antes del impuesto a las ganancias	13.696.381.658	7.592.221.411
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(4.749.905.159)	(2.632.982.385)

Más/ (menos) ajustes a la tasa del impuesto

Donaciones	(2.433.410)	-
Diferencia provisión ejercicio anterior	6.832.110	111.923.662
Resultado por la posición monetaria neta y otros	148.788.661	(1.384.758.894)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(4.596.717.798)	(3.905.817.617)

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de nueve meses al 30 de septiembre de 2023 y 2022 se indica a continuación:

	31/12/2022	Resultado	30/09/2023
Propiedad, planta y equipo	(906.551.650)	363.021.115	(543.530.535)
Propiedades de inversión	(1.197.030.314)	29.458.464	(1.167.571.850)
Inventario	(28.766.326.341)	(2.562.147.991)	(31.328.474.332)
Otros créditos	(686.680.215)	(215.053.908)	(901.734.123)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(375.392.218)	(215.666.736)	(591.058.954)
Pasivos del contrato	11.442.597.336	890.982.772	12.333.580.108
Provisión para contingencias	256.669.804	(32.828.969)	223.840.835
Quebrantos	65.837.773	(39.976.760)	25.861.013
Ajuste por inflación impositivo	(201.901.506)	144.972.508	(56.928.998)
Arrendamientos	-	5.775.112	5.775.112
Pasivo por impuesto diferido	(20.368.777.331)	(1.631.464.393)	(22.000.241.724)

	31/12/2021	Resultado	30/09/2022
Propiedad, planta y equipo	(810.630.891)	172.207.092	(638.423.799)
Propiedades de inversión	(16.005.312.353)	14.828.093.357	(1.177.218.996)
Inventario	(11.205.387.045)	(17.057.448.836)	(28.262.835.881)
Otros créditos	(3.909.776)	(890.353.718)	(894.263.494)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(120.188.254)	(320.400.899)	(440.589.153)
Pasivos del contrato	7.441.106.115	2.937.232.128	10.378.338.243
Provisión para contingencias	312.488.576	(48.703.830)	263.784.746
Quebrantos	-	1.634.684	1.634.684
Ajuste por inflación impositivo	(557.855.284)	320.333.003	(237.522.281)
Pasivo por impuesto diferido	(20.949.688.912)	(57.407.019)	(21.007.095.931)

6.16. Provisiones

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período / ejercicio
Contingencias	284.429.042	35.986.059	(181.137.131)	139.277.970
Total al 30/09/2023	284.429.042	35.986.059	(181.137.131)	139.277.970
Total al 31/12/2022	416.103.036	92.559.953	(224.233.947)	284.429.042

(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 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 ingreso 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

6.17. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Ingresos por venta de bienes	23.209.000.147	12.799.669.858	5.131.819.168	7.277.181.221
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	1.461.815.960	1.520.147.812	462.442.271	450.342.815
Total	24.670.816.107	14.319.817.670	5.594.261.439	7.727.524.036

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

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	12.692.128.088	15.994.209.205	(7.603.353)	-
Transferencia desde inventario en proceso	5.028.119.381	-	(36.742)	-
Altas inventario de reventa	401.804.572	1.060.314.511	155.454.184	410.506.165
Costo de los servicios prestados (**)	1.441.592.765	1.106.257.492	528.153.519	188.927.431
Existencia de inventario al cierre del periodo (*)	(13.524.588.931)	(13.929.224.634)	1.456.521.378	1.118.795.393
Total	6.039.055.875	4.231.556.574	2.132.488.986	1.718.228.989

(*) Inventario terminado y reventa.

(**) Costo de los servicios prestados:

	30/09/2023	30/09/2022
Remuneraciones y cargas sociales	625.649.624	519.311.398
Gastos de reparación y mantenimiento	117.762.683	74.670.514
Materiales de consumo	139.022.823	97.945.001
Electricidad, agua y otros servicios	266.016.280	185.355.181
Químicos, laboratorios, desagotes y análisis varios	52.018.648	55.288.070
Otros honorarios y retribuciones	80.544.500	39.598.980
Servicios de Terceros	22.275.014	13.553.661
Seguros	2.865.811	925.144
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	28.840.257	-
Gastos generales	106.597.125	119.609.543
Total	1.441.592.765	1.106.257.492

6.19. Gastos de comercialización

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Remuneraciones y cargas sociales	522.514.847	698.694.884	211.745.677	229.285.289
Otros beneficios al personal	-	626.119	-	221.693
Viáticos y movilidad	82.277	3.672	70.414	-
Otros honorarios y retribuciones	62.736.205	29.967.683	12.619.420	17.247.156
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	308.022	371.846	4.397	123.814
Expensas	316.524.866	280.405.013	86.691.941	72.173.869
Impuestos, tasas y contribuciones	899.287.127	854.722.731	243.548.400	361.876.004
Comisiones por ventas	575.153.559	429.233.108	174.520.062	345.766.152
Gastos de marketing y ventas	847.558.042	282.346.535	283.086.109	148.194.610
Gastos de reparación y mantenimiento	1.625.929	5.324.123	-	1.590.277
Electricidad y otros servicios	2.819.479	2.519.470	891.177	783.321
Seguros	2.309.539	1.946.335	226.264	183.406
Deudores incobrables	141.165.687	106.344.628	27.737.749	39.600.734
Gastos generales	3.164.197	1.249.708	1.158.596	623.848
Total	3.375.249.776	2.693.755.855	1.042.300.206	1.217.670.173

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.20. Gastos de administración

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Remuneraciones y cargas sociales	677.758.074	911.480.510	244.329.759	526.984.781
Otros beneficios al personal	80.465.303	108.738.826	31.525.769	29.019.493
Viáticos y movilidad	8.835.422	13.538.035	2.578.383	3.372.238
Retribuciones a directores	486.362.379	560.064.794	40.223.197	37.815.873
Otros honorarios y retribuciones	112.360.825	123.251.841	38.048.722	39.042.465
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	137.640.203	23.604.115	47.494.597	(29.826.516)
Expensas	19.330.622	23.671.618	7.713.825	20.348.087
Impuestos, tasas y contribuciones	369.236.465	432.101.534	68.410.267	66.604.049
Gastos de reparación y mantenimiento	24.856.458	19.391.496	6.445.147	5.725.812
Electricidad y otros servicios	17.040.740	18.209.565	7.182.394	6.343.098
Gastos bancarios	113.645.664	79.113.884	33.004.223	33.068.933
Seguros	3.405.731	4.331.790	979.842	1.427.512
Gastos de informática	219.050.734	203.871.163	51.081.140	37.758.800
Alquileres	8.053.084	-	3.436.880	-
Gastos generales	32.980.672	32.541.458	12.620.104	(1.916.883)
Total	2.311.022.376	2.553.910.629	595.074.249	775.767.742

6.21. Otros ingresos operativos

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	6.738.287	3.455.813	2.856.913	897.763
Resultados por cesiones y rescisiones	122.873.850	411.456.558	(6.395.297)	(4.784.741)
Recupero créditos incobrables	91.388.311	140.094.816	91.388.311	(567)
Total	221.000.448	555.007.187	87.849.927	(3.887.545)

6.22. Otros egresos operativos

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Impuesto al valor agregado no recuperable	155.929.344	102.916.698	50.046.373	32.428.171
Costos adicionales por obras	150.769.160	338.165.413	49.570.989	(228.373.806)
Cargos por provisión para contingencias	35.986.059	80.692.805	14.583.824	18.441.522
Otros egresos diversos	263.147	-	263.147	-
Total	342.947.710	521.774.916	114.464.333	(177.504.113)

6.23. Ingresos financieros

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Resultado de inversiones en activos financieros	35.685.048	649.054.079	11.922.443	497.799.275
Intereses ganados	99.499.518	336.344.984	44.549.296	32.267.822
Diferencia de cambio	2.312.680.121	584.754.460	1.837.257.821	(217.455.422)
Total	2.447.864.687	1.570.153.523	1.893.729.560	312.611.675

6.24. Costos financieros

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Resultado de inversiones en activos financieros	2.513.287.675	14.397.344	1.107.247.839	(1.006.428.259)
Diferencia de cambio	559.578.077	785.134.372	(73.467.951)	(261.974.441)
Intereses financieros por arrendamiento	6.009.447	-	969.836	-
Intereses perdidos	346.217.134	674.370.605	(455.461.649)	288.894.109
Total	3.425.092.333	1.473.902.321	579.288.075	(979.508.591)

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

7. Patrimonio neto

7.1 Capital social

Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	30/09/2023	30/09/2022
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	100,0000%	100,0000%

8.2 Saldos con con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los saldos con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son los siguientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

Activo corriente	30/09/2023	31/12/2022
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	1.956.428.838	105.578.172
	1.956.428.838	105.578.172
Otros créditos corrientes		
Consultatio S.A.	7.003.165.752	7.514.722.953
Viejo Aguaribay S.A.	3.843.700.316	2.530.435.730
Nueva Aguaribay S.A.	2.101.433.500	723.022.817
Einetius Argentina S.A.	1.052.787.042	2.612.730.236
Einetius S.A.	2.950.285	5.993.534
	14.004.036.895	13.386.905.270
Pasivo corriente		
Otras Deudas		
Consultatio S.A.	1.893.508	3.993.016
Ernesto Julio Tissone	-	17.965
	1.893.508	4.010.981

8.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

	Ganancia/(pérdida)	
	30/09/2023	30/09/2022
- Servicios de Administración		
Consultatio S.A.	785.590	1.659.489
- Intereses		
Consultatio S.A.	37.808.040	108.999.966
Viejo Aguaribay S.A.	12.539.701	139.984.668
Nueva Aguaribay S.A.	8.741.882	-
Einetius Argentina S.A.	13.480.772	-
- Comisiones		
Consultatio S.A.	37.617.846	95.024.984
Consultatio SAU - Proyecto Avenida Huergo	2.182.848	-
Operaciones que no generan movimientos de fondos		
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	7.767.187.341	6.758.998.408
Distribución Dividendos pagados con activos financieros	-	1.147.086.474
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	7.007.721.686	7.906.075.324

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

Operaciones que generan movimientos de fondos

	30/09/2023	30/09/2022
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	141.799	154.244
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	1.095.272.008	1.734.023.619
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	1.854.737.662	1.734.023.619

8.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, los honorarios ascienden a \$ 486.362.379 y \$ 559.290.168, respectivamente.

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 ascienden a \$ 1.354.553 y \$ 304.727, respectivamente.

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

	30/09/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	30.791.981	30.791.981
Otros créditos (*)	-	14.171.446.702	14.171.446.702
Créditos por venta de bienes y servicios	-	291.061.820	291.061.820
Inversiones en activos financieros	12.668.105.554	-	12.668.105.554
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.281.709.387	2.281.709.387
	12.668.105.554	16.775.009.890	29.443.115.444

(*) 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
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	30.820.733	30.820.733
Otros créditos (*)	-	13.534.715.606	13.534.715.606
Créditos por venta de bienes y servicios	-	762.339.425	762.339.425
Inversiones en activos financieros	6.238.582.178	-	6.238.582.178
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	5.184.930.437	5.184.930.437
	6.238.582.178	19.512.806.201	25.751.388.379

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

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2023	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	1.700.062.750	1.700.062.750
Deudas por arrendamiento	100.648.016	100.648.016
Otras deudas (**)	323.508.213	323.508.213
	2.124.218.979	2.124.218.979
	31/12/2022	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	1.377.249.392	1.377.249.392
Deudas por arrendamiento	152.507.475	152.507.475
Otras deudas (**)	478.258.559	478.258.559
	2.008.015.426	2.008.015.426

(**) 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		Cotización	Importe en pesos al	Importe en pesos al
	-Clase e Importe-		moneda	30/09/2023	31/12/2022
Activo					
Activo no corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	61.160	348,95	21.341.782	28.024.154
Total activo no corriente en moneda extranjera				21.341.782	28.024.154
Activo corriente					
Otros créditos	USD	40.977.260	348,95	14.299.014.877	13.821.419.415
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	329.870	348,95	115.108.137	510.617.347
Inversiones en activos financieros	USD	34.144.757	348,95	11.914.812.955	5.965.527.112
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	6.285.420	348,95	2.193.297.309	5.061.671.461
Total activo corriente en moneda extranjera				28.522.233.278	25.359.235.335
Total activo en moneda extranjera				28.543.575.060	25.359.235.335
Pasivo					
Pasivo no corriente					
Deudas por arrendamiento	USD	110.948	349,95	38.826.418	91.199.670
Total pasivo no corriente en moneda extranjera				38.826.418	91.199.670
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	357.692	349,95	125.174.315	40.895.024
Otras deudas	USD	-		-	5.441.022
Deudas por arrendamiento	USD	176.658	349,95	61.821.598	61.307.805
Total pasivo corriente en moneda extranjera				186.995.913	107.643.851
Total pasivo en moneda extranjera				225.822.331	198.843.521

9.3. Situación de capital de trabajo negativo

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo consolidado negativo que asciende a \$ 30.611 millones y \$ 12.552 millones, respectivamente, originado fundamentalmente por los pasivos de contratos relacionados con los inventarios en proceso que serán

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

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

10. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

	30/09/2023		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	12.668.105.554	-	12.668.105.554
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	3.363.878.000	3.363.878.000
Total	12.668.105.554	3.363.878.000	16.031.983.554

	31/12/2021		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	6.238.582.178	-	6.238.582.178
Propiedades de inversión (Nota 6.2)	-	3.465.541.533	3.465.541.533
Total	6.238.582.178	3.465.541.533	9.704.123.711

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

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el período/ejercicio, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 2 durante dicho período/ejercicio.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa

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

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

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

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/06/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	3.465.541.533	(101.663.533)	-	3.363.878.000	(101.663.533)
Total	3.465.541.533	(101.663.533)	-	3.363.878.000	(101.663.533)

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/09/2022	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	3.910.911.085	(531.513.223)	-	3.379.397.862	(531.513.223)
Propiedades de inversión - Nivel 3	42.744.148.513	-	(42.744.148.513)	-	-
Total	46.655.059.598	(531.513.223)	(42.744.148.513)	3.379.397.862	(531.513.223)

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

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

11. Fideicomisos inmobiliarios

11.1. Fideicomiso Golf Club Nordelta

Al 30 de septiembre de 2023, Nordelta S.A. ha concluido con el desarrollo de los barrios comprendidos 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 septiembre de 2023. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, Nordelta 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 30 de septiembre 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 intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

12. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023.

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

13. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 noviembre 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 noviembre de 2023.

El informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022

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

Activo	Nota	30/09/2023	31/12/2022
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	771.624.999	783.381.709
Propiedades de inversión	5.2	3.363.878.000	3.465.541.533
Inventario	5.3	76.720.942.882	68.005.372.850
Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades	5.4	1.778.612.092	1.838.287.673
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	21.341.782	28.024.152
Otros créditos	5.6	1.537.736.061	2.199.067.534
Total del activo no corriente		84.194.135.816	76.319.675.451
Activo corriente			
Inventario	5.3	26.318.512.546	30.288.510.161
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	63.656.823	440.045.428
Otros créditos	5.6	18.640.478.575	16.549.529.798
Inversiones en activos financieros	5.7	12.663.976.257	4.391.197.364
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	2.246.494.511	4.833.174.567
Total del activo corriente		59.933.118.712	56.502.457.318
Total del activo		144.127.254.528	132.822.132.769
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		7.533.509.936	7.533.509.936
Resultados acumulados		15.128.270.755	23.753.667.298
Total del patrimonio		22.661.780.691	31.287.177.234
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	9.336.971.212	8.413.825.405
Deudas por arrendamiento	5.13	38.826.418	91.199.670
Pasivo por impuesto diferido	5.14	21.685.208.742	19.728.784.678
Provisiones	5.15	108.134.154	241.136.643
Total del pasivo no corriente		31.169.140.526	28.474.946.396
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	85.696.532.587	64.645.585.095
Deudas comerciales	5.10	1.617.393.836	1.088.481.630
Impuesto a las ganancias	5.11	1.902.428.365	1.829.875.112
Deudas sociales	5.12	630.483.995	436.676.542
Deudas por arrendamiento	5.13	61.821.598	61.307.805
Otras deudas	5.16	387.672.930	4.998.082.955
Total del pasivo corriente		90.296.333.311	73.060.009.139
Total del pasivo		121.465.473.837	101.534.955.535
Total del pasivo y del patrimonio		144.127.254.528	132.822.132.769

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	Nota	30/09/2023	30/09/2022	2023	2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.17	16.433.278.143	11.024.460.035	4.562.583.261	6.697.733.481
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.18	(3.593.758.839)	(2.946.007.299)	(1.356.008.692)	(1.407.488.969)
Resultado bruto		12.839.519.304	8.078.452.736	3.206.574.569	5.290.244.512
Gastos de comercialización	5.20	(2.531.084.889)	(1.993.080.878)	(936.689.288)	(974.716.383)
Gastos de administración	5.21	(2.195.661.165)	(2.208.107.983)	(582.757.966)	(521.904.464)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(101.663.533)	(531.513.223)	32.790.054	(123.758.215)
Otros ingresos operativos	5.22	199.031.442	516.275.540	87.585.432	(8.561.532)
Otros egresos operativos	5.23	(330.139.076)	(506.324.173)	(105.946.484)	181.323.214
Resultado operativo		7.880.002.083	3.355.702.019	1.701.556.317	3.842.627.132
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	5.19	2.377.894.823	(202.029.915)	(1.239.509.395)	135.757.985
Ingresos financieros	5.24	2.403.113.894	917.150.541	2.352.079.267	(340.744.011)
Costos financieros	5.25	(2.776.245.373)	(1.446.296.030)	(282.769.166)	1.310.341.617
Otros ingresos y egresos, netos		(432.751.082)	(496.492.658)	(31.572.553)	(376.296.956)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		4.569.327.082	5.636.161.257	642.665.738	2.390.377.624
Resultado antes del impuesto a las ganancias		14.021.341.427	7.764.195.214	3.142.450.208	6.962.063.391
Impuesto a las ganancias	5.14	(4.921.677.474)	(4.077.790.898)	(1.737.232.367)	(3.389.066.725)
Resultado neto del período		9.099.663.953	3.686.404.316	1.405.217.841	3.572.996.666
Resultado integral del período		9.099.663.953	3.686.404.316	1.405.217.841	3.572.996.666
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	3.2	35.030	14.191	5.409	13.754

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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	
Saldos al 31/12/2022	25.977.000	7.507.532.936	7.533.509.936	905.636.999	11.668.881.559	2.454.546.797	8.724.601.943	23.753.667.298	31.287.177.234
Distribución de resultados acumulados (*):									
A reserva legal	-	-	-	436.230.097	-	-	(436.230.097)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(9.436.688.650)	-	(8.288.371.846)	(17.725.060.496)	(17.725.060.496)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	9.099.663.953	9.099.663.953	9.099.663.953
Saldos al 30/09/2023	25.977.000	7.507.532.936	7.533.509.936	1.341.867.096	2.232.192.909	2.454.546.797	9.099.663.953	15.128.270.755	22.661.780.691

(*) Según resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de mayo de 2023.

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Subtotal	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva especial art.310 RG 7/2015 IGJ	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2021	25.977.000	7.507.532.936	7.533.509.936	905.636.999	28.310.189.889	13.307.173.561	(8.213.573.458)	34.309.426.991	41.842.936.927
Distribución de resultados acumulados (**):									
Desafectación de la reserva especial	-	-	-	-	-	(10.852.626.764)	10.852.626.764	-	-
A reserva voluntaria	-	-	-	-	2.639.053.358	-	(2.639.053.306)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(19.280.361.688)	-	-	(19.280.361.688)	(19.280.361.688)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	3.686.404.316	3.686.404.316	3.686.404.316
Saldos al 30/09/2022	25.977.000	7.507.532.936	7.533.509.936	905.636.999	11.668.881.559	2.454.546.797	3.686.404.316	18.715.469.619	26.248.979.555

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	30/09/2023	30/09/2022
Actividades operativas		
Resultado neto del período	9.099.663.953	3.686.404.316
Impuesto a las ganancias	4.921.677.474	4.077.790.898
Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	111.132.067	81.219.830
Resultados generados por las inversiones en activos financieros	2.424.255.538	(262.628.313)
Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(2.377.894.823)	202.029.915
Variación neta provisión para deudores incobrables	46.081.042	(61.020.334)
Variación neta de provisiones	25.193.794	72.442.537
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(13.909.672.397)	(8.234.846.920)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	101.663.533	531.513.223
Intereses financieros por arrendamiento	6.009.447	-
Diferencia de cambio de arrendamientos	(21.894.819)	-
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(13.582.121.642)	(3.362.547.560)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(2.217.307.718)	(1.213.097.451)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Inventario	(4.745.572.417)	(6.645.360.469)
Otros créditos	(13.767.008.698)	(9.911.054.690)
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	336.989.933	(476.204.254)
Deudas comerciales, sociales y otras	(5.921.720.840)	(5.174.044.468)
Pagos por arrendamientos	(35.974.087)	-
Pasivos del contrato	35.883.765.696	20.656.847.248
Pago impuesto a las ganancias	(1.016.724.167)	(1.461.639.914)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(4.639.459.131)	(7.494.196.406)
Actividades de inversión		
Compra de activos financieros	(96.760.140.432)	(77.176.482.330)
Venta de activos financieros	86.063.106.001	79.652.933.393
Pago por incorporación de Propiedad, planta y equipo	(99.375.357)	(7.773.414)
Movimientos netos en otras inversiones	(89.028)	(455.847)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(10.796.498.816)	2.468.221.802
Actividades de financiación		
Pago de Dividendos (*)	(2.950.151.469)	(3.468.201.482)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(2.950.151.469)	(3.468.201.482)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 5.8)	4.833.174.567	4.204.053.427
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	15.799.429.360	4.575.645.037
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(18.386.109.416)	(8.494.176.086)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 5.8)	2.246.494.511	285.522.378

(*) Neto de \$ 14.774.909.027 y \$ 15.812.160.206, respectivamente, compensado con deudas con partes relacionadas y con dividendos pendientes de pago (2023 y 2022) (Nota 7.3)

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 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 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 separados condensados de Nordelta S.A. por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre 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 período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 103,15% y 66,07% para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente y 138,28% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 30 de septiembre 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 intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre 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

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

Nordelta S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados****Al 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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 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).

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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.

Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 relacionadas con los acuerdos de financiación con proveedores, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Dichas modificaciones introducen nuevos requerimientos de revelación de información cualitativa y cuantitativa en los estados financieros anuales asociadas a los mencionados acuerdos de financiación, como por ejemplo las condiciones contractuales, los saldos de los pasivos financieros, las liquidaciones realizadas, los vencimientos, etc. Las modificaciones no requieren la revelación de información comparativa.

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios separados condensados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” - Ausencia de convertibilidad

En agosto de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas, y que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2025.

Dichas modificaciones eliminan la metodología a aplicar que describía la NIC 21 cuando había una pérdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definición de convertibilidad entre monedas y un enfoque de análisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada propósito específico para el que se obtendría dicha moneda siguiendo una serie de parámetros tales como una evaluación de si la moneda se obtiene en un plazo administrativo normal, la capacidad de obtener dicha moneda, entre otros. Una vez identificada la ausencia de convertibilidad entre monedas, se deberá estimar el tipo de cambio que represente aquél que se obtendría en una transacción ordenada entre participantes de mercado y que refleje las condiciones económicas. Estas modificaciones no especifican una metodología de estimación del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deberá ser desarrollada por cada entidad.

Adicionalmente, dichas modificaciones incorporan requerimientos de información a revelar como por ejemplo una descripción de las restricciones que generan la ausencia de convertibilidad, una descripción cualitativa y cuantitativa de las transacciones afectadas, los tipos de cambio utilizados y su metodología de estimación, una descripción de los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad por la ausencia de convertibilidad, entre otros.

A la fecha de los presentes estados financieros individuales condensados intermedios, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

3.2 Resultado por acción

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, que fue de 259.770 acciones.

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

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Resultado neto del periodo	9.099.663.953	3.686.404.316	1.405.217.841	3.572.996.666
Cantidad promedio ponderada de acciones	259.770	259.770	259.770	259.770
Resultado neto por acciones	35.030	14.191	5.409	13.754

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
- 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;

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

- 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).

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 informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

La Sociedad tiene contingencias impositivas descriptas en la Nota 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**

30/09/2023							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldo al inicio del ejercicio	412.655.871	172.074.210	7.695.023	1.016.188.093	7.810.622	159.354.925	1.775.778.744
Aumentos	-	99.375.357	-	-	-	-	99.375.357
Saldo al cierre del período	412.655.871	271.449.567	7.695.023	1.016.188.093	7.810.622	159.354.925	1.875.154.101
Depreciación							
Saldo al inicio del ejercicio	167.768.928	140.145.152	5.031.381	637.736.252	6.303.116	35.412.206	992.397.035
Depreciación	6.189.948	8.712.544	347.431	55.659.714	383.739	39.838.691	111.132.067
Saldo al cierre del período	173.958.876	148.857.696	5.378.812	693.395.966	6.686.855	75.250.897	1.103.529.102
Valores residuales al 30/09/2023	238.696.995	122.591.871	2.316.211	322.792.127	1.123.767	84.104.028	771.624.999
31/12/2022							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Derechos de uso por arrendamiento	Total
Costo							
Saldo al inicio del ejercicio	412.655.871	158.245.853	7.695.023	1.008.414.709	7.810.622	-	1.594.822.078
Aumentos	-	13.828.357	-	7.773.384	-	159.354.925	180.956.666
Saldo al cierre del ejercicio	412.655.871	172.074.210	7.695.023	1.016.188.093	7.810.622	159.354.925	1.775.778.744
Depreciación							
Saldo al inicio del ejercicio	159.516.227	135.234.326	4.568.139	551.947.081	5.791.471	-	857.057.244
Depreciación	8.252.701	4.910.826	463.242	85.789.171	511.645	35.412.206	135.339.791
Saldo al cierre del ejercicio	167.768.928	140.145.152	5.031.381	637.736.252	6.303.116	35.412.206	992.397.035
Valores residuales al 31/12/2022	244.886.943	31.929.058	2.663.642	378.451.841	1.507.506	123.942.719	783.381.709

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

5.2 Propiedades de inversión

	30/09/2023		
	Propiedades en		Total
	alquiler		
Saldo al inicio del ejercicio	3.465.541.533		3.465.541.533
Disminución por revaluación	(101.663.533)		(101.663.533)
Saldo al cierre del período	3.363.878.000		3.363.878.000

	31/12/2022		
	Propiedades en		Total
	Reserva de tierras	alquiler	
Saldo al inicio del ejercicio	42.744.148.513	3.910.911.085	46.655.059.598
Disminución por revaluación	-	(296.770.406)	(296.770.406)
Transferencia hacia Inventario	(42.744.148.513)	-	(42.744.148.513)
Transferencia desde otros créditos	-	38.084.434	38.084.434
Venta de unidades residenciales	-	(186.683.580)	(186.683.580)
Saldo al cierre del período	-	3.465.541.533	3.465.541.533

En el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y 2022, el resultado por revaluación generado por las propiedades de inversión ascendió a \$ 101.663.533 (Pérdida) y \$ 531.513.223 (Pérdida).

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 114.264.964 y \$ 108.713.177, respectivamente en concepto de alquileres.

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

5.3 Inventario

No corrientes		30/09/2023	31/12/2022
Inventario en proceso	(*)	76.720.942.882	68.005.372.850
Total		76.720.942.882	68.005.372.850

Corrientes			
Inventario terminado	(**)	10.421.158.522	7.897.245.808
Inventario de reventa		3.103.430.409	2.681.481.780
Inventario en proceso	(*)	8.238.161.422	18.189.015.329
Inventario - materiales		4.555.762.193	1.520.767.244
Total		26.318.512.546	30.288.510.161

Los costos financieros activados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 ascienden a \$ 923.940.457 y \$ 1.146.476.140 respectivamente.

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

(*) Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, incluye gastos de obra por:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Remuneraciones y cargas sociales	1.181.074.346	878.641.361	435.978.879	268.563.312
Otros beneficios al personal	349.202	172.023	291.558	(22.183)
Servicios de terceros	853.790	814.105	853.790	814.105
Combustible y otros	72.215.208	80.656.061	20.820.607	14.094.871
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	55.659.728	70.255.732	20.207.408	23.483.797
Seguros	7.005.100	6.299.745	2.876.780	2.215.833
Electricidad y otros servicios	1.347.675	594.900	687.289	46.102
Gastos diversos	18.553.428	29.185.508	6.934.401	4.964.727
Total	1.337.058.477	1.066.619.435	488.650.712	314.160.564

(**) Incluye \$ 1.109.696.229 correspondiente a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, según lo descrito en la nota 10.1.

5.4 Inversiones en subsidiarias, fideicomisos inmobiliarios y otras entidades

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades y fideicomisos:

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

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

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

(***) Con fecha 30 de septiembre de 2023, el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. dispuso dar por finalizado el Fideicomiso Golf Club Nordelta suscribiendo un Acuerdo de finalización del contrato. En virtud de dicho acuerdo, la totalidad de los activos y pasivos de Fideicomiso Golf Club Nordelta han sido transferidos al fiduciante (la Sociedad), reconociendo hasta dicha fecha los resultados generados por el mismo. A partir de dicha fecha, la Sociedad y Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. tendrán a su cargo la entrega de los lotes a sus propietarios una vez cumplimentadas las condiciones establecidas en los respectivos contratos de compra-venta.

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

Entidad	Cantidad	VN	30/9/2023	31/12/2022	Última información disponible al 30/09/2023			
					Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Inversiones en subsidiarias y fideicomisos								
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A. (1)	99.998	1	(13.890.693)	(12.562.601)	Administradora	100.000	(1.328.086)	(13.890.971)
Nordelta Constructora S.A. (1)	399.934	1	310.679	631.147	Constructora	400.000	(320.468)	310.741
Redes y Servicios S.A. (1)	6.358.431	1	1.772.776.940	1.648.518.456	Servicios	6.360.000	124.288.761	1.773.214.389
Lago Norte Propiedades S.A. (1)	6.000	1	(3.872.025)	(4.927.630)	Inmobiliaria	12.000	2.111.210	(7.744.051)
Fideicomiso Golf Club Nordelta (1)			-	183.430.138	Inmobiliaria	153.159.284	2.254.229.672	2.437.659.809
Subtotal			1.755.324.901	1.815.089.510				
Inversiones en otras entidades								
Asociaciones Civiles y Vecinal (2)			23.287.191	23.198.163	Administradora			
Subtotal			23.287.191	23.198.163				
Total			1.778.612.092	1.838.287.673				

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/09/2023	31/12/2022
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	21.341.782	28.024.152
Total	21.341.782	28.024.152
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	105.724.479	481.352.180
Deudores por alquileres	13.082.101	37.211.469
Subtotal	118.806.580	518.563.649
Previsión para deudores incobrables	(55.149.757)	(78.518.221)
Total	63.656.823	440.045.428

Al 30 de septiembre 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	78.518.221	137.001.133	(90.920.091)	(69.449.506)	55.149.757
Total al 30/09/2023	78.518.221	137.001.133	(90.920.091)	(69.449.506)	55.149.757
Total al 31/12/2022	225.056.630	85.624.313	(140.094.816)	(92.067.906)	78.518.221

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

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

5.6 Otros créditos

	30/09/2023	31/12/2022
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	1.534.117.272	2.195.343.284
Depósito en garantía	3.618.789	3.724.250
Total	1.537.736.061	2.199.067.534
Corrientes		
Anticipos a proveedores	578.755.861	873.727.605
Gastos pagados por adelantado (*)	3.246.217.291	1.508.460.368
Embargos	37.988.651	40.534.402
Créditos por cesión	105.193.797	32.905.064
Gastos a recuperar	32.734.905	109.998.437
Saldos con partes relacionadas (Nota 7.2)	14.298.027.885	13.582.520.042
Créditos fiscales	311.314	-
Anticipos de honorarios a Directores	321.317.022	400.452.383
Diversos	19.931.849	931.497
Total	18.640.478.575	16.549.529.798

(*) Al 30 de septiembre 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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión, lo que ocurra primero. El monto imputado a resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 ascendió a \$ 970.036.433 y \$ 620.576.459, respectivamente, y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

Incluye \$ 113.396.215 correspondiente a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, según lo descrito en la nota 10.1

5.7 Inversiones en activos financieros

Denominación	30/09/2023			31/12/2022	
	VN	Tipo de cambio	Cotización	Importe	Importe
Fondos Comunes de Inversión					
Consultatio Liquidez Ley 27260 C	998.173	348,95	0,73	254.198.902	-
Consultatio Fondo de Dinero Clase B	14.231.361	-	2,82	40.128.651	105.578.172
FBA Renta Pesos	125.713	-	60,30	7.580.988	29.340.201
ITAU Goal Pesos	-	-	-	-	30.110.820
Novus Liquidez Fondo de Dinero D	9.924.387	-	2,69	26.680.277	607.078
Delta Pesos Clase B	713.528	-	30,86	22.020.314	499.388
CISA Total Investment SP	5.064	348,95	940,54	1.662.101.285	-
Allaria Ahorro Clase B	1.648.984	-	33,26	54.852.760	49.156.161
Subtotal				2.067.563.177	215.291.820
Valores representativos de deuda					
Letra Descuento 31-03-2023	-	-	-	-	739.123.795
Letra Descuento CER 23-11-2023	283.560.277	-	2,11	597.899.999	-
US Treasury Bill 130723	-	-	-	-	1.000.624.572
US Treasury Note 150125	30.155.000	348,95	0,95	9.998.513.081	2.436.157.177
Subtotal				10.596.413.080	4.175.905.544
Total				12.663.976.257	4.391.197.364

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

	30/09/2023	30/09/2022
Efectivo y saldos en bancos	4.833.174.567	4.204.053.427
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4.833.174.567	4.204.053.427
Efectivo y saldos en bancos	2.246.494.511	285.522.378
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	2.246.494.511	285.522.378

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

	30/09/2023	31/12/2022
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente (*)	9.336.971.212	8.413.825.405
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (*)	85.696.532.587	64.645.585.095
Anticipos de clientes recibidos	95.033.503.799	73.059.410.500
Anticipos de clientes pendientes de recibir (**)	26.118.087.509	24.350.528.667
Boletos de compraventa vigentes y señas	121.151.591.308	97.409.939.167

(*) Incluye \$ 2.724.937.865 correspondiente a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, según lo descripto en la nota 10.1

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

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

El monto imputado a resultados de pasivos de contrato recibidos en años anteriores por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 13.909.672.397 y \$ 8.234.846.920, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	30/09/2023	31/12/2022
Proveedores	575.430.473	432.728.339
Cheques de pago diferido	244.135	648.326
Provisiones (*)	1.041.719.228	655.104.965
Total	1.617.393.836	1.088.481.630

(*) Incluye \$ 308.160.712 correspondiente a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, según lo descripto en la nota 10.1

5.11 Impuesto a las ganancias

	30/09/2023	31/12/2022
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	1.886.439.374	1.829.875.112
Plan de facilidades de pago Impuesto a las ganancias	15.988.991	-
Total	1.902.428.365	1.829.875.112

5.12 Deudas sociales

	30/09/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	103.173.003	134.648.937
Provisión para vacaciones y otros	527.310.992	302.027.605
Total	630.483.995	436.676.542

5.13 Deudas por arrendamiento

No corrientes	30/09/2023	31/12/2022
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	38.826.418	91.199.670
Total	38.826.418	91.199.670
Corrientes	30/09/2023	31/12/2022
Pasivo por arrendamiento en moneda extranjera	61.821.598	61.307.805
Total	61.821.598	61.307.805

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

5.14 Pasivo por impuesto diferido e 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. La escala vigente al 30 de septiembre de 2023 es la siguiente: hasta \$ 14.301.209 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 14.301.209 a \$ 143.012.092 corresponde tributar la suma de \$ 3.575.302 más el 30% sobre el excedente de \$ 14.301.209; y a partir de \$ 143.012.092 corresponde tributar \$ 42.188.567, más el 35% sobre el excedente de \$ 143.012.092.

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de septiembre 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:

	30/09/2023	30/09/2022
Impuesto a las ganancias corriente	(2.972.085.520)	(3.960.334.256)
Diferencia provisión ejercicio anterior	6.832.110	111.923.662
Impuesto a las ganancias diferido	(1.956.424.064)	(229.380.304)
Impuesto a las ganancias	(4.921.677.474)	(4.077.790.898)

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

	30/09/2023	30/09/2022
Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	14.021.341.427	7.764.195.240
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(4.862.601.207)	(2.692.622.909)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias	(43.282.803)	(54.885.440)
Donaciones	2.433.410	-
Diferencia provisión ejercicio anterior	6.832.110	111.923.662
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(25.058.984)	(1.442.206.211)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(4.921.677.474)	(4.077.790.898)

La evolución del impuesto diferido por los periodos de nueve meses al 30 de septiembre de 2023 y 2022 se indica a continuación:

	31/12/2022	Resultado	30/09/2023
Propiedad, planta y equipo	(204.304.888)	6.451.589	(197.853.299)
Propiedades de inversión	(1.197.030.314)	29.458.464	(1.167.571.850)
Otros activos	-	(57.178.756)	(57.178.756)
Inventario	(28.766.326.341)	(2.559.314.517)	(31.325.640.858)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	(44.973.499)	37.530.029	(7.443.470)
Otros créditos	(641.312.351)	(371.712.881)	(1.013.025.232)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(375.387.620)	(215.669.071)	(591.056.691)
Pasivos del contrato	11.442.597.336	890.982.772	12.333.580.108
Provisión para contingencias y otros	235.853.283	122.332.430	358.185.713
Arrendamientos	-	5.775.112	5.775.112
Ajuste por inflación impositivo	(191.201.148)	168.221.629	(22.979.519)
Quebrantos	13.300.864	(13.300.864)	-
Pasivo por impuesto diferido	(19.728.784.678)	(1.956.424.064)	(21.685.208.742)

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

	31/12/2021	Resultado	30/09/2022
Propiedad, planta y equipo	(212.214.431)	6.188.086	(206.026.345)
Propiedades de inversión	(16.005.312.351)	14.828.093.355	(1.177.218.996)
Inventario	(11.205.387.045)	(17.057.448.836)	(28.262.835.881)
Inversión en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios	422.603.521	(668.131.977)	(245.528.456)
Otros créditos	(426.513.300)	(222.221.738)	(648.735.038)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(120.180.055)	(320.403.326)	(440.583.382)
Pasivos del contrato	7.441.106.115	2.937.232.128	10.378.338.243
Provisión para contingencias y otros	293.372.484	(46.123.408)	247.249.076
Ajuste por inflación impositivo	(539.545.303)	315.411.425	(224.133.878)
Quebraantos	-	(1.976.013)	(1.976.013)
Pasivo por impuesto diferido	(20.352.070.365)	(229.380.304)	(20.581.450.670)

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del período / ejercicio	Aumentos (1)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período / ejercicio
Contingencias	241.136.643	25.193.794	(158.196.283)	108.134.154
Total al 30/09/2023	241.136.643	25.193.794	(158.196.283)	108.134.154
Total al 31/12/2022	354.445.091	82.359.195	(195.667.643)	241.136.643

(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 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

	30/09/2023	31/12/2022
Provisión honorarios a Directores	321.317.022	400.452.383
Depósitos en garantía	90.000	213.309
SalDOS con partes relacionadas (Nota 7.2)	6.064.741	4.534.509.099
Retenciones y percepciones a depositar	15.130.300	11.826.684
Impuesto al valor agregado	4.140.596	7.444.489
Impuesto sobre los ingresos brutos	38.767.660	38.774.164
Otras deudas fiscales	2.162.611	3.321.031
Diversos	-	1.541.796
Total	387.672.930	4.998.082.955

5.17 Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Ingresos por venta de bienes	16.319.013.179	10.915.746.858	4.557.762.858	6.667.240.698
Ingresos por alquileres	114.264.964	108.713.177	4.820.403	30.492.783
Total	16.433.278.143	11.024.460.035	4.562.583.261	6.697.733.481

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	10.578.727.588	13.487.057.358	(7.177)	759
Transferencias (**)	1.109.696.229	-	1.109.696.229	-
Transferencia desde inventario en proceso	5.028.119.381	-	(36.742)	-
Altas inventario de reventa	401.804.572	1.060.314.512	155.454.184	410.506.694
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(13.524.588.931)	(11.601.364.571)	90.902.198	996.981.516
Total	3.593.758.839	2.946.007.299	1.356.008.692	1.407.488.969

(*) Incluye inventario terminado y de reventa.

(**) Corresponden a saldos del Fideicomiso Golf transferidos a la Sociedad, según lo descrito en la nota 10.1

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y fideicomisos inmobiliarios

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(1.328.086)	(22.553.904)	(6.888.314)	(18.063.790)
Nordelta Constructora S.A.	(320.468)	(326.091)	(108.184)	(97.243)
Redes y Servicios S.A.	124.258.100	196.732.129	21.871.693	51.323.847
Lago Norte Propiedades S.A.	1.055.605	(17.036.679)	(2.224.242)	(14.527.204)
Fideicomiso Golf Club Nordelta	2.254.229.672	(373.891.489)	(1.252.160.348)	117.122.039
Fideicomiso Los Alisos	-	15.046.119	-	336
Total	2.377.894.823	(202.029.915)	(1.239.509.395)	135.757.985

5.20 Gastos de comercialización

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Remuneraciones y cargas sociales	440.881.222	422.977.590	170.516.171	156.708.812
Otros beneficios al personal	-	626.119	(11.864)	329.724
Viáticos y movilidad	82.277	3.672	82.277	3.672
Otros honorarios y retribuciones	54.228.253	28.250.812	3.766.150	22.517.563
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	308.022	371.846	4.397	123.815
Expensas	212.448.543	171.998.114	50.066.211	38.166.189
Impuestos, tasas y contribuciones	707.214.373	668.795.537	237.504.577	296.505.041
Comisiones	468.066.511	401.005.967	179.533.218	331.580.312
Gastos de Ventas	444.691.291	159.611.994	244.547.998	82.914.731
Gastos de marketing	56.847.566	49.736.330	37.657.302	27.309.327
Gastos de reparación y mantenimiento	1.625.929	5.324.123	-	1.590.280
Electricidad y otros servicios	2.819.479	2.519.470	891.177	895.492
Seguros	1.706.094	1.535.117	226.265	470.519
Deudores incobrables	137.001.133	79.074.482	10.746.811	14.904.467
Gastos diversos	3.164.196	1.249.705	1.158.598	696.439
Total	2.531.084.889	1.993.080.878	936.689.288	974.716.383

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

5.21 Gastos de administración

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Remuneraciones y cargas sociales	759.391.699	684.964.360	285.559.265	270.646.393
Honorarios a Directores y Síndicos	486.362.379	559.290.168	40.223.197	37.933.388
Otros beneficios al personal	74.456.766	102.940.305	24.336.359	26.116.854
Viáticos y movilidad	6.921.846	10.841.567	6.921.846	2.303.581
Otros honorarios y retribuciones	88.981.895	95.771.078	31.789.328	26.341.920
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	55.164.317	10.592.252	19.536.486	3.638.832
Expensas	19.330.622	23.671.618	7.713.825	19.710.866
Impuestos, tasas y contribuciones	312.338.120	389.720.464	58.551.038	52.513.031
Gastos de reparación y mantenimiento	19.057.031	11.824.175	4.402.320	3.233.143
Electricidad y otros servicios	17.926.480	19.454.200	7.631.047	6.520.848
Gastos bancarios	108.439.604	71.127.651	31.492.080	30.165.601
Seguros	756.530	1.511.168	159.053	297.656
Gastos de informática	213.674.597	202.035.874	51.020.599	36.133.463
Alquileres	8.053.084	-	3.436.880	-
Gastos diversos	24.806.195	24.363.103	9.984.643	6.348.888
Total	2.195.661.165	2.208.107.983	582.757.966	521.904.464

5.22 Otros ingresos operativos

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	7.523.877	5.115.302	3.060.639	1.354.879
Recupero créditos incobrables	90.920.091	140.094.816	90.920.091	(455)
Resultados por cesiones y rescisiones	100.587.474	371.065.422	(6.395.298)	(9.915.956)
Total	199.031.442	516.275.540	87.585.432	(8.561.532)

5.23 Otros egresos operativos

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Impuesto al valor agregado no recuperable	153.912.975	95.716.223	49.472.956	30.896.354
Costos adicionales por obras	150.769.160	338.165.413	49.570.989	(228.373.350)
Cargos por provisión para contingencias	25.193.794	72.442.537	6.639.392	16.153.780
Otros egresos diversos	263.147	-	263.147	-
Total	330.139.076	506.324.173	105.946.484	(181.323.214)

5.24 Ingresos financieros

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Resultado de inversiones en activos financieros	-	262.628.313	-	262.628.313
Intereses ganados	87.009.816	321.555.704	35.975.189	17.478.787
Diferencia de cambio	2.316.104.078	332.966.524	2.316.104.078	(620.851.111)
Total	2.403.113.894	917.150.541	2.352.079.267	(340.744.011)

5.25 Costos financieros

	30/09/2023	30/09/2022	3° trimestre 2023	3° trimestre 2022
Diferencia de cambio	-	776.684.213	(370.454.934)	(567.220.357)
Resultado de inversiones en activos financieros	2.424.255.538	-	1.106.306.799	(1.031.245.671)
Intereses financieros por arrendamiento	6.009.447	-	969.836	-
Intereses perdidos	345.980.388	669.611.817	(454.052.535)	288.124.411
Total	2.776.245.373	1.446.296.030	282.769.166	(1.310.341.617)

6 Patrimonio neto**6.1 Capital Social**

Al 30 de septiembre 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

Los accionistas de Nordelta S.A. al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 con los porcentajes de participación accionaria a cada fecha son los siguientes:

	30/09/2023	31/12/2022
Einetius S.A.	49,9996%	49,9996%
Consultatio S.A.	49,9996%	49,9996%
Ernesto Julio Tissone	0,0008%	0,0008%
	100,0000%	100,0000%

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los saldos con accionistas, subsidiarias, asociadas, fideicomisos inmobiliarios y otras partes relacionadas son los siguientes:

Activo corriente	30/09/2023	31/12/2022
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Assets Management S.A.	1.956.428.838	105.578.172
	1.956.428.838	105.578.172
Otros créditos		
Consultatio S.A.	6.995.373.055	7.499.928.831
Viejo Aguariabay S.A.	3.843.700.316	2.530.435.730
Nueva Aguariabay S.A.	2.101.433.500	723.022.817
Einetius Argentina S.A.	1.052.787.042	2.612.730.236
Lago Norte S.A.	4.282.562	11.841.268
Einetius SA	2.950.285	5.993.533
Redes y Servicios S.A.	297.501.125	198.567.627
	14.298.027.885	13.582.520.042

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

Pasivo corriente**Otras Deudas**

Fideicomiso Golf Club Nordelta	-	4.518.772.783
Consultatio S.A.	1.893.508	3.993.016
Nordelta Constructora S.A.	310.733	631.259
Nordelta Administradora Fiduciaria	3.860.500	11.094.076
Ernesto Julio Tissone	-	17.965
	6.064.741	4.534.509.099

7.3 Operaciones con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 con accionistas, asociadas y otras partes relacionadas son las siguientes:

	30/09/2023	30/09/2022
- Servicios de administración		
Consultatio S.A.	785.590	1.659.489
Lago Norte Propiedades S.A.	785.590	1.659.489
Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.	(200.852)	(305.771)
- Servicios de provisión de agua y mantenimiento		
Redes y Servicios S.A.	(885.739)	(1.456.544)
- Intereses		
Consultatio S.A.	37.808.040	108.999.966
Viejo Aguariabay S.A.	12.539.701	139.984.668
Nueva Aguariabay S.A.	8.741.882	-
Einetius Argentina S.A.	13.480.772	-

Operaciones que no generan movimientos de fondos

	30/09/2023	30/09/2022
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	7.767.187.341	6.758.998.408
Distribución Dividendos pagados con activos financieros	-	1.147.086.474
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos - Compensación de deudas	7.007.721.686	7.906.075.324

Operaciones que generan movimientos de fondos

	30/09/2023	30/09/2022
- Ernesto Julio Tissone		
Distribución Dividendos	141.799	154.244
- Consultatio S.A.		
Distribución Dividendos	1.095.272.008	1.734.023.619
- Einetius S.A.		
Distribución Dividendos	1.854.737.662	1.734.023.619

7.4 Remuneración a la Administración

Durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, los honorarios ascienden a \$ 486.362.379 y \$ 559.290.168, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

No existen préstamos otorgados a directores, y los saldos por anticipos otorgados al personal al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 ascienden a \$ 1.354.553 y \$ 304.727, respectivamente.

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

	30/09/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	23.287.191	23.287.191
Otros créditos (*)	-	14.464.760.971	14.464.760.971
Créditos por venta de bienes y servicios	-	84.998.605	84.998.605
Inversiones en activos financieros	12.663.976.257	-	12.663.976.257
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.246.494.511	2.246.494.511
Total	12.663.976.257	16.819.541.278	29.483.517.535

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

	31/12/2022		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	23.198.163	23.198.163
Otros créditos (*)	-	13.660.615.255	13.660.615.255
Créditos por venta de bienes y servicios	-	468.069.580	468.069.580
Inversiones en activos financieros	4.391.197.364	-	4.391.197.364
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	4.833.174.567	4.833.174.567
Total	4.391.197.364	18.985.057.565	23.376.254.929

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

	30/09/2023	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	1.617.393.836	1.617.393.836
Deudas por arrendamiento	100.648.016	100.648.016
Otras deudas (**)	327.471.763	327.471.763
Total	2.045.513.615	2.045.513.615

	31/12/2022	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	1.088.481.630	1.088.481.630
Deudas por arrendamiento	152.507.475	152.507.475
Otras deudas (**)	4.936.716.587	4.936.716.587
Total	6.177.705.692	6.177.705.692

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

8.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 30/09/2023	Importe en pesos al 31/12/2022	
Activo					
Activo no corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	61.160	348,95	21.341.782	28.024.152
Total activo no corriente en moneda extranjera				21.341.782	28.024.152
Activo corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	329.807	348,95	115.086.285	474.975.077
Otros créditos	USD	41.166.224	348,95	14.364.953.952	13.855.200.377
Inversiones en activos financieros	USD	34.144.758	348,95	11.914.813.268	4.175.905.544
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	6.278.011	348,95	2.190.711.834	4.785.333.373
Total activo corriente en moneda extranjera				28.585.565.339	23.291.414.371
Total activo en moneda extranjera				28.606.907.121	23.319.438.523
Pasivo					
Pasivo no corriente					
Deudas por arrendamiento	USD	110.948	349,95	38.826.418	91.199.670
Total pasivo no corriente en moneda extranjera				38.826.418	91.199.670
Pasivo corriente					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	269.423	349,95	94.284.463	19.850.941
Otras deudas				-	508.162.529
Deudas por arrendamiento	USD	176.658	349,95	61.821.598	61.307.805
Total pasivo corriente en moneda extranjera				156.106.061	589.321.275
Total pasivo en moneda extranjera				194.932.479	680.520.945

8.3. Situación de capital de trabajo negativo

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo que asciende a \$ 30.363 millones y \$ 16.558 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 para los próximos 12 meses, en opinión de la Dirección de la Sociedad dicha cuestión no afectará el desarrollo normal del negocio de la Sociedad.

9. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

	30/09/2023		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	12.663.976.257	-	12.663.976.257
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	3.363.878.000	3.363.878.000
Total	12.663.976.257	3.363.878.000	16.027.854.257

	31/12/2022		
	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activo			
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	4.391.197.364	-	4.391.197.364
Propiedades de inversión (Nota 5.2)	-	3.465.541.533	3.465.541.533
Total	4.391.197.364	3.465.541.533	7.856.738.897

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

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el período/ejercicio, ni hubo transferencias entre el Nivel 1 y 2 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 Nivel 2 de jerarquía de valor razonable:

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

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Saldos al 30/09/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo				
Propiedades de inversión - Nivel 2	3.465.541.533	(101.663.533)	3.363.878.000	(101.663.533)
Total	3.465.541.533	(101.663.533)	3.363.878.000	(101.663.533)

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Altas, transferencias con inventarios y bajas por ventas	Saldos al 30/09/2022	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	3.910.911.085	(531.513.223)	-	3.379.397.862	(531.513.223)
Propiedades de inversión - Nivel 3	42.744.148.513	-	(42.744.148.513)	-	-
Total	46.655.059.598	(531.513.223)	(42.744.148.513)	3.379.397.862	(531.513.223)

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

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

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

10. Fideicomisos inmobiliarios**10.1 Fideicomiso Golf Club Nordelta**

Al 30 de septiembre de 2023, Nordelta S.A. ha concluido con el desarrollo de los barrios comprendidos 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 septiembre de 2023. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios separados condensados, Nordelta 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 30 de septiembre 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.

11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos

En relación a dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023.

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

12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 noviembre 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023 presentadas en forma comparativa**

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

15. Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados fueron aprobados por el Directorio de Nordelta S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de noviembre de 2023.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre 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 30 de septiembre de 2023, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 16.

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

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

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 en los libros rubricados.
- c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables auxiliares de la sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$29.612.542 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre 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. Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom

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

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

Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **Nordelta S.A.** (la Sociedad), que comprenden el estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 15.

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

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

4. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$29.612.542 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre 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. 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 LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas y Presidente de

Nordelta S.A.

CUIT: 30-65866089-2

Domicilio legal: Capitán General Ramón Freire 2265

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I) INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO COMISION FISCALIZADORA RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS.

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Nordelta S.A., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el apartado II siguiente.

II) DOCUMENTOS EXAMINADOS

a) Estados financieros intermedios separados condensados

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de setiembre de 2023.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.
- Estado intermedio separado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.
- Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.

b) Estados financieros intermedios consolidados condensados

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de setiembre de 2023.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.
- Notas 1 a 16 correspondientes a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.

c) Informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023 e informe de revisión de los Auditores Independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022 y al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022, reexpresados en moneda del 30 de setiembre 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.

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

El Directorio es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34) adoptada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como norma contable profesional y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas..

IV) RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15, emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. 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 II, tal como lo establece la referida Resolución Técnica N° 15, hemos revisado el trabajo efectuado por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron sus informes de revisión, suscriptos por el socio de la firma Gonzalo D. Lacunza de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad", con fecha 10 de noviembre de 2023. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en el examen efectuado con el alcance descrito en este apartado.

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 condensados separados y consolidados de la sociedad correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023 no están presentados en sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34 adoptada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

V) INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- e) Los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de la sociedad mencionados en los incisos a) y b) del apartado II de este informe surgen de registros contables, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros

Diario e Inventario y Balances según lo expresado en las notas 13 y 14 de los estados financieros separados y consolidados, respectivamente

- f) Al 30 de setiembre de 2023, según surge de los registros contables, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino ascendía a \$ 29.612.542 no siendo exigible a esa fecha.

Buenos Aires, 10 de noviembre de 2023.

p/ Comisión Fiscalizadora

Dr. JOAQUIN IBAÑEZ